CERTIFICHIAMO LA VOSTRA SICUREZZA.

Dal 1999 CSDM è il nome che garantisce la massima professionalità per verifiche e certificazioni su ascensori, impianti elettrici e acque potabili.
CSDM non si limita al solo controllo di conformità ma punta ad un'assistenza a 360° all'amministratore per la gestione tecnica ed amministrativa degli obblighi di legge.

DIVISIONE IMPIANTI ELETTRICI

Verifiche periodiche impianti

Verifica impianti per scariche atmosferiche

Verifiche in luoghi con pericolo di esplosioni

CSDM srl - Via Caviglia, 3 - 20139 Milano - Tel 02.56.81.61.88 - Fax 02.56.81.85.75 - **www.csdm.it**

La nostra responsabilità per la vostra sicurezza

Il partner ideale per le amministrazioni condominiali

intervento 24 ore su 24

I NOSTRI SERVIZI

Antincendio e Sicurezza | **Pompe Sommerse** | **Acqua Potabile**

Riscaldamento | **Condizionamento** | **Progettazione**

Geotermico | **Solare** | **Pompe di Calore**

CO.GE.MA.srl - Via Ugolini 10 - 20125 Milano

tel.: 02.3626371 r.a. - fax: 02.36263790 - web : www.cogemasrl.it - e-mail: info@cogemasrl.it

cap. soc. 119.000,00 i.v. - R.E.A. n°. 1428451 - P.I. 11027170155 - Reg. Imp. Mi n°. 11027170155

Sommario

L'AMMINISTRATORE - ANNO 39°
FONDATO NEL 1975

www.facebook.com/anacimilano

l'amministratore

ANNO XXXIX
N. 3 - MARZO 2014
Notiziario mensile Anaci Milano
a diffusione nazionale

Viale Sabotino, 22
20135 Milano
Tel. 02/58.32.21.22
Fax 02/58.32.21.00
Posta elettronica:
anacimilano@anaciservizi.it
Sito internet:
www.anacimilano.it

Direttore Responsabile
Dario Guazzoni

Comitato di redazione
Eugenio Antonio Correale
Marina Figini
Cristoforo Moretti

Pubblicità e abbonamenti
Anaci Milano
Viale Sabotino, 22
20135 Milano
Tel. 02/58.32.21.22
Fax 02/58.32.21.00

Stampa
Grafiche Casali
20089 Quinto dè Stampi
di Rozzano (Milano)
Viale Isonzo 40/1/2
Tel. 02/8240480

Autorizzazione
Tribunale di Milano
376 del 22/12/75

Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

PROFESSIONISTI AL SERVIZIO DEL CONDOMINIO.

TSI nasce per risolvere e gestire tutte le nuove incombenze legislative ed amministrative in carico all'amministratore di condominio. Ridurre oneri e responsabilità del professionista impiegando know how e strumenti innovativi, affinati in anni di gestione e prevenzione su immobili ed aziende.

Attività

- Ispezione
- Assistenza Tecnica
- Certificazione

Aree di Intervento

- Sicurezza
- Certificazione Energetica
- Prevenzione Incendi
- Privacy
- Censimento Amianto
- Recupero Documentazioni

TSI - TECNICA SERVIZI INGEGNERIA S.r.l.

Viale Zara, 58 - CAP 20124 - Milano
Tel. 02.87168955 - Email: info@tsimilano.it
www.tsimilano.it

INQUINAMENTO SI, OPPURE NO

La notizia che ricavi dai quotidiani e dagli organi di stampa a metà marzo è di quelle che ti lasciano perplessi, e diremo il perché.
Ebbene, la notizia dice chiaramente "la rimonta dello smog nell'inverno più caldo e piovoso del secolo" e prosegue dicendo che le centraline dell'ARPA installate in Milano hanno rilevato un superamento della soglia di attenzione; soglia di attenzione superata addirittura per sei giorni consecutivi e, continuando con questo clima marzolino, si verrà a creare un primato pesante per lo smog respirato.
E qui nasce tutto il discorso che noi amministratori abbiamo sempre cercato di far comprendere consci ed ammoniti dalla nostra esperienza.
L'inquinamento nella nostra città e nelle altre è da anni cosa nota, ove gli impianti di riscaldamento sono attivi dalla metà di ottobre alla metà del successivo aprile (fascia E, giorni 180) – (forse ad eccezione di Brescia, regina del teleriscaldamento) – seppur in alcuni periodi a regime alternato.
E qui nasce il ragionamento che noi amministratori abbiamo sempre cercato di far comprendere, consci della nostra esperienza, suffragata anche dal parere di molti termotecnici.
L'inquinamento della nostra città e delle altre, ove gli impianti di riscaldamento sono attivi dalla metà di ottobre alla metà dell'aprile successivo, seppur a regime più o meno alternato; l'inquinamento non è prodotto dagli impianti centralizzati, o quanto meno gli impianti del riscaldamento centralizzato ne costituiscono una modesta concausa.
Se a metà marzo, con temperature che hanno superato, come hanno rilevato e rilevano gli enti metereologici, nella nostra città lo smog, chiamalo inquinamento o come meglio aggrada, ha superato ogni limite destando preoccupazione, e torniamo a dire, con un caldo marzo nel quale gli impianti del riscaldamento hanno funzionato senz'altro a regime alternato e ridottissimo rispetto ad altri inverni, c'è da affermare a piena voce che non è il riscaldamento la voce che porta prepotentemente all'inquinamento.
Ed allora, pur addossando ai riscaldamenti centralizzati una colpa (che si vuole far credere pesante), cosa si potrebbe fare per ridurre sempre di più l'inquinamento, consentendo agli abitanti delle grandi città (e non solo) di respirare un'aria meno inquinata?
Una delle componenti senz'altro dell'inquinamento, sarebbe stolto disattenderlo, e lo ammettiamo, (anche se non la maggiore), è il funzionamento delle caldaie centralizzate dei nostri palazzi, molte delle quali funzionano ancora a gasolio, combustibile anche se non gradito, tollerato dall'Ente pubblico stante l'alto costo delle trasformazioni a metano dei vari impianti.
Vediamo tutti la mattina, dalle sette in avanti, quando le caldaie dopo la sosta notturna, imposta dalla legge, ripartono (Milano, zona E, funzionamento quattordici ore giornaliere continuate oppure divise in due fasce), vediamo tutti il densone, quel fumo denso che esce dai comignoli delle canne fumarie.
Le caldaie sono state spente dalle dieci della sera, mezz'ora più o meno, riprendono dopo otto ore di fermo dalle sei del mattino; otto ore di fermo che hanno raffreddato la canna fumaria che, riscaldandosi a poco a poco, emette il fumone (fumo denso e senz'altro – anche se in minima parte – corresponsabile dell'inquinamento).
Ma se, come rilevato dall'ARPA, l'inquinamento viene rilevato a metà marzo, quando le temperature hanno segnato e segnano temperature da aprile quasi inoltrato, vuol dire che gli impianti di riscaldamento sono e costituiscono una minor componente dell'inquinamento.
Ed allora, allora perché non consentire, al fine di ridurre quell'inquinamento che tutti noi respiriamo, allora perché non consentire una erogazione continuata delle caldaie di riscaldamento?
È ovvio che si tratterebbe di un modo di conduzione che, tra l'altro, potrebbe risparmiare combustibile perché nella spinta dell'accensione i consumi crescono, modo di conduzione che senz'altro eviterebbe, come ora succede, quel fumo denso, talvolta anzi densissimo che tutti vediamo.
È strano, quando le caldaie funzionavano a carbone ed anche a nafta a ciclo continuo (dirà qualcuno la viabilità con gli autoveicoli era molto molto minore) tale preoccupante inquinamento non esisteva.
Ed allora? Traggano le conclusioni i nostri sedici lettori.

Dario Guazzoni

Anaci: Consiglio Provinciale di Milano

Presidente: Caruso Leonardo
Vice Presidente Vicario: Cerrini Carlo
Vice Presidente: Moritz Carlo
Segretario: Frisenna Paolo
Tesoriere: Donzelli Luigi

Consiglieri Provinciali

Appezzato Juri
Balsamo Angelo
Bandiera Francesco
Bandiera Umberto
Bianchini Massimiliano
Buonavitacola Giorgio
Calvio Gianfranco
Caruso Giuseppe
Dè Angelis Zucca Anna
Didoni Fabio
Donzelli Luigi
Falduto Laura
Grillo Carmelo
Guazzoni Dario
La Rosa Angelo
Lionetti Giuseppe
Pasi Mauro
Pasi Paolo
Pozzi Fabrizio
Ronchi Silvia
Sandrini Fabio
Sozzi Alfredo
Vanzini Maurizio
Zappella Luca
Zoccoli Bruno

ANACI
Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

CONSULENZE IN SEDE

LEGALI:
lunedì 14,30 - 16,00
Avv. Luca Saccomani
SOLO SU APPUNTAMENTO
mercoledì 14,30 - 16,00
Avv. Marina Figini
SOLO SU APPUNTAMENTO
venerdì 17,00 - 18,30
Avv. Eugenio Antonio Correale
Avv. Ermes Gallone

DEL LAVORO:
venerdì 17,00 - 18,30
Dott. Vincenzo Di Domenico

FISCALE:
lunedì 14,30 - 16,00
Dott. Carmen Rovere
SOLO SU APPUNTAMENTO
giovedì 14,00 - 16,00
Dott. Luigi Donzelli

Per appuntamenti in sede
prenotarsi al numero telefonico 02 58322122

Organigramma Nazionale

Presidente:
Pietro Membri (Milano)
Segretario:
Andrea Finizio (Roma)
Tesoriere:
Giuseppe Merello (Genova)

Organigramma Regione Lombardia

Presidente:
Claudio Bianchini (MI)
Vice Presidente:
Agostino Lombardi (VA)
Segretario:
Monica Rusconi (SO)
Tesoriere:
Francesca Salvetti (BS)

IL PUNTO GIURIDICO SUGLI ASCENSORI QUALE VOLANO PER IL RILANCIO DELL'ECONOMIA NAZIONALE

Giulio Benedetti

- 1) La disciplina tradizionale del DPR n. 162/1999

A seguito di recenti e tragici fatti di cronaca la pubblica opinione si interroga sulla sicurezza degli ascensori anche e soprattutto in ambito condominiale e l'amministratore, pertanto, è chiamato a suggerire alle assemblee dei condomini le scelte migliori in argomento. In merito occorre notare che la normativa è assai stratificata e di non facile reperimento in quanto i testi normativi si sono succeduti nel tempo senza che il legislatore operasse alcun intervento di collegamento. Invero la prima normativa risale alla legge 24/10/1942 n. 1415 e successivamente sono stati emanati il DPR 24/12/1951 n. 1767 ed il DPR 29/5/1963 n. 1497, mentre la normativa più recente e significativa è costituita dal DPR 30/4/1999 n. 162 che ha abrogato l'articolo 60 del RD 773/1931 (testo unico sulle leggi di sicurezza), gli articoli da 1 a 12 della legge 1415/1942 (impianto di esercizio di ascensori e di montacarichi in servizio privato) e gli articoli a 1 a 5 e l'articolo 11 del DPR 1767/1951 (regolamento di esecuzione della legge 1415/1942).

Il DPR 30/4/1999 n. 162 (GU n. 134 del 10/6/1999) recepisce nel nostro ordinamento la direttiva 95/16/CE (pubblicata su GUCE L 213 pag. 1) per il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative agli ascensori la quale si applica agli ascensori in servizio permanente negli edifici e nelle costruzioni ed ai componenti di sicurezza ivi contenuti (art. 1). La direttiva contiene le seguenti importanti definizioni:

- l'ascensore è un apparecchio che collega piani definiti mediante una cabina che si sposta lungo guide rigide e la cui inclinazione sull'orizzontale è superiore a 15 gradi ed è destinata al trasporto di persone, di persone e cose, di cose se una persona può entrare nella cabina senza difficoltà e se nella cabina vi sono dei comandi;
- l'installatore è la persona fisica o giuridica che si assume la responsabilità della progettazione, della fabbricazione, dell'installazione e della commercializzazione dell'ascensore, che appone la marcatura CE e redige la dichiarazione CE di conformità;
- la commercializzazione dell'ascensore avviene allorquando l'installatore mette per la prima volta l'ascensore a disposizione dell'utente.
- i componenti di sicurezza sono indicati nell'allegato IV del DPR 162/1999;
- il fabbricante dei componenti di sicurezza è la persona fisica o giuridica che si assume la responsabilità della progettazione e della fabbricazione dei componenti di sicurezza, che appone la marcatura CE e redige la dichiarazione di conformità;
- l'ascensore modello viene definito quello rappresentativo e la cui documentazione tecnica indichi come saranno rispettati i requisiti essenziali di sicurezza negli ascensori derivati dell'ascensore modello, definiti in base a parametri oggettivi e che utilizzi componenti di sicurezza identici.

Tale ultima definizione è assai importante per l'effettuazione dei controlli poiché nella documentazione tecnica devono essere chiaramente indicati (con i valori massimi e minimi) tutte

le varianti consentite tra l'ascensore modello e quelli che fanno parte degli ascensori derivati dallo stesso. In ogni caso la direttiva 95/16/CE consente la dimostrazione con calcoli e/o in base a schemi di progettazione la similarità di una serie di dispositivi o disposizioni rispondenti ai requisiti essenziali di sicurezza.

Il DPR 162/1999 si applica (art.1) soltanto:

- agli ascensori, in servizio permanente negli edifici e nelle costruzioni, nonché ai componenti di sicurezza, utilizzati in tali ascensori ed elencati nell'allegato IV;
- agli ascensori in pantografo e agli altri ascensori che si spostano lungo un percorso perfettamente definito nello spazio, pur non spostandosi lungo guide rigide.

È definito (art.2) montacarichi l'apparecchio a motore di portata non inferiore a 25 kg. che collega piani definiti mediante una cabina che si sposta lungo guide rigide e la cui inclinazione sull'orizzontale è superiore a 15 gradi, destinata al trasporto di sole cose ed è inaccessibile alle persone o se accessibile non è munita di comandi posti la suo interno o alla portata di una persona che si trova la suo interno.

Occorre notare che gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili posti in edifici adibiti ad uso civile rientrano nel campo di applicazione della legge 5/3/1990 n. 46 (come stabilito dall'articolo 1 lettera f della stessa legge). Pertanto, ai sensi dell'articolo 9 della legge 46/1990, al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente una dichiarazione di conformità dell'impianto la quale attesti che (secondo quanto disposto dall'articolo 7 della l.46/1990) il medesimo è stato eseguito a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali costruiti a regola d'arte ovvero che:

- i materiali e i componenti sono stati realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia;
- gli impianti elettrici sono dotati di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

Il Castello Sforzesco - veduta della torre

- 2) Le regole dell'arte della sicurezza dell'ascensore

Per definire l'importanza del rispetto della regola dell'arte nell'installazione, verifica e manutenzione dell'ascensore condominiale occorre fare riferimento alle seguenti norme di diritto privato. In primo luogo l'articolo 1176 del codice civile, il quale definisce la diligenza del debitore nell'adempimento dell'obbligazione, afferma che nelle obbligazioni inerenti all'esercizio di un 'attività professionale, la diligenza deve valutarsi in "riguardo alla natura dell'attività esercitata". Inoltre l'articolo 2224 del codice civile, riguardante l'esecuzione dell'opera, sostiene che se il prestatore d'opera non procede all'esecuzione dell'opera secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro i quale il prestatore d'opera deve conformarsi a tali condizioni e se detto periodo trascorre inutilmente, il committente può recedere dal

contratto, salvo i diritto al risarcimento dei danni. Infine, a causa della sua natura intrinseca suscettibile di danneggiare persone o cose, l'attività relativa all'installazione, verifica e manutenzione dell'ascensore è definibile pericolosa ai sensi dell'articolo 2050 del codice civile per cui chiunque cagiona ad altri un danno, nello svolgimento della medesima, è tenuto al risarcimento se non prova di avere adottato tutte le misure idonee a evitare i danno. Tali misure sono costituite dalle regole dell'arte definibili:

- nei materiali e componenti costruiti secondo le norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza dell'UNI e del CEI, nonché nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia di sicurezza (art. 5, comma primo, del DPR 6/12/1991 n. 447 – regolamento di esecuzione della legge 46/1990);
- nelle norme della direttiva 95/16/CE;
- nelle norme EN armonizzate europee, pubblicate in inglese, francese e tedesco ed immediatamente applicabili nell'Unione Europea in quanto emanate a seguito di direttive europee;
- nelle norme del DPR 162/1999.

La dichiarazione di conformità dell'ascensore deve essere redatta dall'impresa installatrice sulla base del modello approvato con decreto del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 20/2/1992 e il legale rappresentante dell'impresa installatrice deve dichiarare, sottoscrivendo sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'articolo 7 della legge 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- seguito la norma applicabile all'impiego, citando le norme tecniche e di legge, distinguendo tra quelle riferite alla progettazione, all'esecuzione e alle verifiche;
- installato componenti e materiali costruiti a regola dell'arte e adatti al luogo d'installazione ai sensi dell'art. 7 della legge 46/1990;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Occorre ricordare che elementi essenziali della dichiarazione di conformità, anche se sono spesso del tutto omessi, sono gli allegati obbligatori che consistono:

- nella relazione della tipologia dei materiali utilizzati che deve contenere, per i prodotti soggetti a norme, la dichiarazione di rispondenza alle stesse completata, ove esistente, con riferimenti a marche, certificati di prova, ecc., rilasciati da istituti autorizzati. Inoltre per gli altri prodotti, che devono essere elencati, il firmatario deve dichiarare che si tratta di materiali, prodotti e componenti conformi a quanto previsto dall'articolo 7 della legge 46/1990 e la relazione deve dichiarare l'idoneità dell'ascensore rispetto all'ambiente d'installazione;
- lo schema dell'impianto realizzato mediante la descrizione dell'opera come eseguita;
- il riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali già esistenti: in tale caso è sufficiente l'indicazione del nome della 'impresa esecutrice e della data della dichiarazione;
- la copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico – professionali.

- 3) Gli adempimenti del proprietario, dell'amministratore condominiale, del progettista, dell'installatore, del verificatore: l'installazione e la messa in servizio, la manutenzione e le verifiche sugli ascensori

Il DPR 162/1999 prevede (art. 12) che il proprietario, o il suo legale rappresentante, comunica al Comune la messa in esercizio degli ascensori entro dieci giorni dal ricevimento della dichiarazione di conformità dell'impianto descrivendo i seguenti dati e fornendo i seguenti atti:

- l'indirizzo dell'immobile dove è posto l'impianto;
- la velocità, la portata, la corsa, il numero delle fermate e il tipo di azionamento;
- il nominativo o la ragione sociale dell'installatore;
- la copia della dichiarazione di conformità;
- l'indicazione della ditta a cui

viene affidata la manutenzione;

- l'indicazione del soggetto incaricato di effettuare le ispezioni periodiche, nonché l'accettazione dell'incarico.

Giova ricordare che il DPR 162/1999 vieta (art. 12, comma quinto) di porre o mantenere in esercizio ascensori per i quali non sia stata redatta ed inviata la citata comunicazione: invero il Comune, entro trenta giorni dalla ricezione della denuncia, assegna (art. 12, comma terzo) il numero di matricola all'ascensore e lo comunica la proprietario e all'incaricato delle verifiche periodiche. Sempre la fine di tutelare la pubblica incolumità è previsto che anche le modifiche costruttive che non rientrano nell'ordinaria e straordinaria manutenzione devono essere comunicate la Comune ed è vietato mantenere in esercizio gli ascensori peri quali non sia stata aggiornata la predetta comunicazione.

Il DPR 162/1999 obbliga (art.13) il proprietario o il suo legale rappresentante a sottoporre, a proprie spese, gli ascensori alla visita periodica biennale che deve essere affidata a tecnici laureati in ingegneria ed appartenenti alla ASL competente oppure all'ARPA, all'ISPESL oppure agli organismi notificati. Al termine della verifica viene rilasciato (art. 13, comma secondo) al richiedente un verbale che, qualora rappresenti elementi di pericolo e quindi sia negativo, deve essere comunicato al Comune i quale ordina che l'ascensore sia fermato (art. 14, comma primo). Il predetto impianto può essere messo nuovamente in servizio solo se vengono rimosse le cause che hanno giustificato il rapporto negativo e se la successiva visita straordinaria sortisce esito favorevole.

La verifica degli ascensori si distingue nelle due seguenti categorie:

- l'ordinaria o periodica, da effettuarsi ogni biennio, è diretta (art. 13, comma terzo) ad accertare se le parti dalle quali dipende la sicurezza dell'impianto sono in condizioni di efficienza, se i dispositivi di sicurezza funzionano regolarmente e se è stato ottemperato alle prescrizioni eventualmente impartite in precedenti verifiche: tali operazioni sono eseguite dal manutentore sotto la vigilanza del verificatore;
- la straordinaria deve essere compiuta, a spese del proprietario, allorquando la verifica ordinaria ottiene un verbale di verifica negativo (art. 14, comma primo) ed è effettuata su richiesta degli interessati (il proprietario o il suo legale rappresentante) che la richiedono ai verificatori dopo avere rimosso le cause che hanno determinato l'esito negativo della verifica precedente; oppure deve essere effettuata in seguito ad incidenti di notevole importanza, anche se non sono seguiti da un infortunio, comunicati dal proprietario o dal suo legale rappresentante al comune il quale, da parte sua, dispone immediatamente il fermo dell'impianto (art. 14, comma secondo). In tali casi l'ascensore può essere rimesso in servizio solo se l'esito della verifica è positivo.

L'ascensore deve essere dotato (art. 16):

- di un libretto, da esibirsi in occasione delle verifiche straordinarie o periodiche, contenente i verbali delle verifiche periodiche e straordinarie, gli esiti delle visite di manutenzione, copia delle dichiarazioni di conformità, copia delle comunicazioni al comune, il numero di matricola dell'ascensore;
- una targa, da esporsi all'interno dell'ascensore o del montacarichi, recante l'indicazione del oggetto incaricato di eseguire le verifiche periodiche, l'installatore e il numero di fabbricazione, in numero di matricola, la portata complessiva in chilogrammi, il numero massimo di persone.

La manutenzione dell'ascensore (art. 15) è affidata ad una persona munita di un certificato di abilitazione o ad una ditta specializzata, ovvero ad un operatore comunitario dotato di specializzazione equivalente che debbono provvedere a mezzo di personale abilitato.

I compiti del manutentore sono:

- l'esecuzione delle manovre di emergenza che,in caso di necessità, può essere effettuata da personale di custodia istruito a tale scopo;
- la verifica del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici, delle porte, delle serrature, dello stato di conservazione delle funi e delle catene;
- l'effettuazione delle opera-

zioni normali di pulizia e di lubrificazione.

Il manutentore deve effettuare, almeno una volta ogni sei mesi per gli ascensori ed almeno una volta all'anno per i montacarichi i seguenti controlli:

- verificare l'integrità e l'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- verificare minutamente le funi, le catene e i loro attacchi, l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra;
- la riparazione e la sostituzione delle parti rotte o logorate;
- fermare l'impianto qualora rilevi un pericolo e fin tanto che lo stesso non sia stato eliminato;
- informare del fermo dell'impianto sia il proprietario o il suo legale rappresentante che il comune.

- 4) I divieti nell'uso dell'ascensore

Il DPR 162/1999 stabilisce i seguenti obblighi, che se vengono disattesi costituiscono criteri di imputazione di responsabilità civile, penale ed amministrativa, per il proprietario o il suo legale rappresentante i quali:

- provvedono prontamente alle riparazioni ed alle sostituzioni della parti rovinate o danneggiate dell'impianto e segnalate dal manutentore (art. 15, comma sesto);
- non consentono (art. 17):

* l'uso degli ascensori e dei montacarichi ai minori di anni 12, non accompagnati da persone di età più elevata;
* l'uso degli ascensori a cabine multiple a moto continuo ai ciechi, alle persone con abolita o diminuita funzionalità degli arti ed ai minori di 12 anni anche se accompagnati.

Il DPR 162/1999 distingue (art.19) i seguenti adempimenti:

- per gli ascensori, esistenti alla data del 30/6/1999 e sprovvisti della certificazione CE di conformità, il proprietario entro il 25/6/2000 deve trasmettere al Comune l'esito positivo del collaudo eseguito, secondo le norme precedenti, da ISPESL, da un organismo di certificazione autorizzato e notificato, da un installatore qualora possegga un proprio sistema di qualità certificato, da un installatore, non in possesso di un proprio sistema di qualità certificato, mediante autocertificazione, corredata da una perizia giurata redatta da un ingegnere iscritto all'albo professionale. Inoltre copia della documentazione di collaudo deve essere inviata dal proprietario all'ISPESL;
- per gli ascensori installati successivamente alla data del 30/6/1999 deve essere presente la marcatura CE (inserita nella cabina in modo chiaro e visibile) e la dichiarazione di conformità; tali ascensori devono inoltre rispondere ai requisiti essenziali di sicurezza previsti dell'allegato I del DPR 162/1999.

Inoltre il DPR 161/1999, fino alla data del 30/6/1999, consente la commercializzazione e la messa in servizio degli ascensori e dei componenti di sicurezza conformi alle normative fino ad allora vigenti.

- 5) Le novità del DPR n. 214/2010

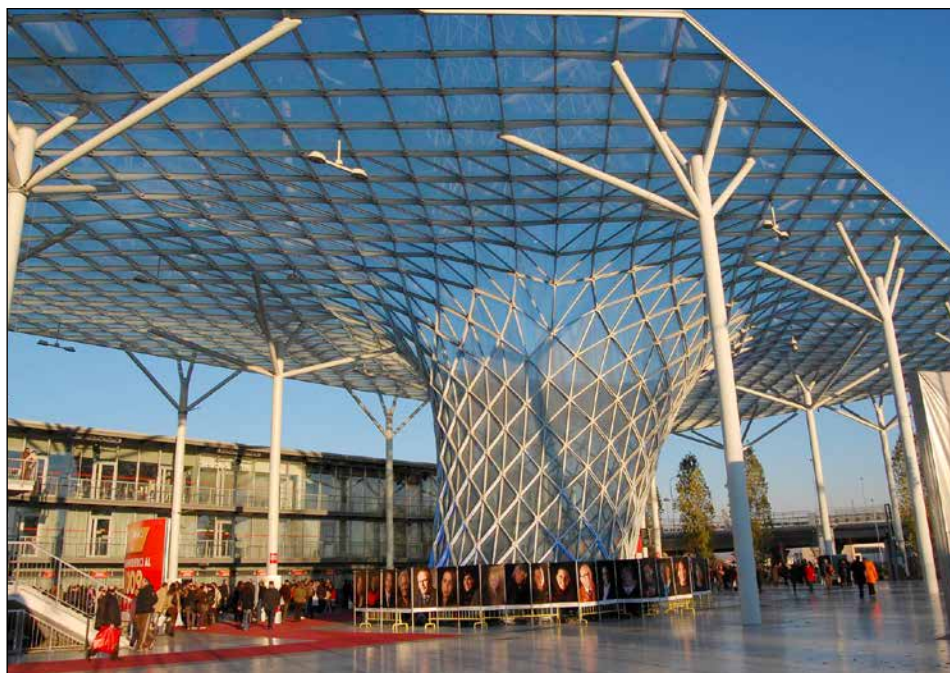
Il DPR n. 214 del 5.10.2010 (pubblicato su GU n. 292 del 15.12.2010) introduce delle modifiche al DPR n. 162/1999, in applicazione della direttiva 2006/42/Ce relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/Ce relativa agli ascensori.

Notasi che la direttiva n. 2006/42/CE muove dalle seguenti principali considerazioni ritenute necessarie per innovare la normativa europea in materia della sicurezza delle macchine:

- il settore delle macchine è parte importante della meccanica e rappresenta uno dei pilastri dell'economia comunitaria;
- gli Stati membri sono tenuti a garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori, dei consumatori e degli animali e dei beni nei confronti dei rischi che derivano dall'uso delle macchine;
- la sorveglianza del mercato è un'attività essenziale laddove garantisce l'applicazione corretta ed uniforme della direttiva;
- la direttiva definisce unicamente i requisiti essenziali di sicurezza e di tutela della salute di portata generale, completata da una serie di requisiti più specifici per talune categorie di macchine;

- gli Stati membri devono prevedere un regime di sanzioni applicabili in caso di violazione delle norme della direttiva;
- poiché lo scopo della direttiva è determinare i requisiti essenziali di sicurezza e di tutela della salute da rispettare nella progettazione e fabbricazione delle macchine immesse nel mercato, lo stesso non può essere realizzato in misura sufficiente dai singoli Stati membri, ma deve essere realizzato a livello comunitario ed a tal riguardo la Comunità può intervenire in base al principio di sussidiarietà stabilito dell'art. 5 del Trattato.

Notasi che la direttiva 2006/42/CE è una rifusione e non una codificazione ovvero è una totale modifica della precedente direttiva 95/16/CE (recepita nel nostro ordinamento con il DPR n. 456/1996) che risulta abrogata dal 29/12/2009. Inoltre detta direttiva di prodotto è un'opera di armonizzazione giuridica, vele a dire che è una nuova e completa codificazione la quale introduce il fondamentale principio della necessaria indicazione, e se del caso la designazione, dell'indirizzo del mandatario. Tale precisazione è una assoluta novità per i sistemi giuridici di tipo mediterraneo (ovvero in Spagna, in Italia ed in Grecia).

Aggiungasi che dal 29/12/2009 la direttiva 2006/42/CE è direttamente applicabile nei confronti degli Stati membri che dovevano recepirla fin dal giugno 2008, mentre il termine del 29/12/2009 vincola gli Stati membri anche se alla data attuale non risulta ancora recepita dal Lussemburgo e dalla Grecia. Per i principi generali del diritto europeo gli operatori hanno il diritto di richiedere l'applicazione della direttiva predetta che consiste in un'opera di armonizzazione totale, mentre gli atti normativi di recepimento all'interno dei singoli ordinamenti giuridici degli Stati componenti dell'Unione Europea impongono i controlli e le sanzioni. Invero dal 29/12/2009 non si possono commerciare macchine prive della marcatura prevista dalla direttiva 2006/42/CE il cui ambito di applicazione è più ampio in quanto tratta direttamente i prodotti. Inoltre per gli operatori economici italiani le conseguenze giuridiche dell'entrata in vigore della direttiva al 29/12/2009 sono notevolissime poiché gli operatori europei possono rifiutare la consegna di macchine prodotte non conformemente alla stessa. Per una certa dottrina vale il principio di opportunità secondo il quale allorquando una direttiva è scaduta ed è priva di termini e di condizioni, l'operatore economico non può essere posto in svantaggio del suo tardivo recepimento e il termine che vale è quello di immissione sul mercato e di messa in servizio che determina il momento da cui decorre l'applicazione della direttiva. Invero la macchina già messa in

La fiera di Rho-Pero

servizio viaggia con la precedente direttiva 95/16/CE e parimenti viene mantenuta con i principi della stessa. Invece se la macchina è nuova (ovvero messa in servizio oppure immessa nel mercato dopo il 29/12/2009) o è una macchina profondamente modificata o è stata messa in servizio fuori dell'Europa è una macchina nuova assoggettata alla direttiva 2006/42/CE.

Con riferimento al condominio le novità più rilevanti del DPR n. 214/2010 sono le seguenti:

- il decreto di applica agli ascensori in servizio permanente negli edifici e nelle costruzioni e ai componenti di sicurezza utilizzati in tali ascensori ed elencati nell'allegato IV (art. 2);
- è definito (art. 3) ascensore un apparecchio di sollevamento che collega piani definiti, mediante un supporto di carico e che si sposta lungo guide rigide e la cui inclinazione sull'orizzontale è superiore a 15 gradi e destinato al trasporto di persone, di persone e cose, soltanto di cose, se il supporto del carico è accessibile, ossia se una persona può entrarvi senza difficoltà, ed è munito di comandi situati all'interno del supporto di carico o a portata di una persona all'interno del supporto di carico;
- è definito installatore dell'ascensore il responsabile della progettazione, della fabbricazione, dell'installazione e della commercializzazione, che appone la marcatura CE e redige la dichiarazione CE di conformità;
- è definito fabbricante dei componenti di sicurezza il responsabile della progettazione e della commercializzazione e della fabbricazione dei componenti di sicurezza, che appone la marcatura CE e redige la dichiarazione CE di conformità;
- è definito ascensore modello l'ascensore rappresentativo la cui documentazione tecnica indica come saranno rispettati i requisiti essenziali di sicurezza negli ascensori derivati dall'ascensore modello, definito in base a parametri oggettivi e che utilizza componenti di sicurezza identici;
- la messa in servizio è la prima utilizzazione dell'ascensore e del componente di sicurezza;

Il DPR n. 214/2010 (art. 5) stabilisce che la messa in servizio degli ascensori e dei montacarichi deve essere comunicata, entro dieci giorni dalla redazione della data di dichiarazione di conformità, da parte del proprietario o dal suo legale rappresentante al comune competente per territorio o alla provincia autonoma competente secondo il proprio statuto. La predetta denuncia contiene l'indirizzo dello stabile in cui è ubicato l'ascensore, la velocità e la portata, la corsa, il numero di fermate e il tipo di azionamento, il nominativo ola ragione sociale dell'installatore, la copia della dichiarazione di conformità,

l'indicazione della ditta abilitata e deputata alla manutenzione dell'impianto.
L'ufficio competente del comune assegna all'impianto, entro trenta giorni un numero di matricola e lo comunica la proprietario o al suo legale rappresentante e al soggetto competente per la verifica periodica dell'impianto. Inoltre ogni modifica strutturale dell'impianto deve essere comunicata dal proprietario all'ufficio comunale competente. In ogni caso è vietato porre o mantenere in servizio ascensori e montacarichi la cui esistenza o le cui eventuali modifiche non siano state comunicate all'ufficio comunale competente. Pertanto l'esercizio clandestino di tali impianti e pone il proprietario a gravi responsabilità giuridiche poiché il DPR n. 214/201 espressamente afferma quanto segue:
"Ferme restando in capo agli organi competenti le funzioni di controllo ad essi attribuite dalla normativa vigente, e fatto slavo l'eventuale accertamento di responsabilità civile, nonché penale a carico del proprietario dell'immobile e/o dell'installatore e/o del fabbricante, il comune ordina l'immediata sospensione del servizio in caso di inosservanza degli obblighi imposti dal presente regolamento. Gli organi deputati al controllo sono tenuti a dare tempestiva comunicazione al comune territorialmente competente dell'inosservanza degli obblighi imposti dal presente regolamento rilevata nell'esercizio delle loro funzioni."
Aggiungasi che (art.9) i verbali delle verifiche e straordinarie devono essere annotati o allegati in un apposito libretto che, oltre ai verbali delle verifiche periodiche e straordinarie e agli esiti delle verifiche periodiche e straordinarie, deve contenere copia delle dichiarazioni di conformità e delle comunicazioni inoltrate al comune o alla provincia autonoma territorialmente competenti. Tale libretto deve essere esibito dal proprietario o dal legale rappresentante in occasione delle verifiche periodiche o straordinarie. Il proprietario o il legale rappresentante devono apporre, sul supporto del carico degli ascensori e dei montacarichi, una targa recante le indicazioni del soggetto incaricato di effettuare le verifiche periodiche, dell'installatore e del fabbricante e del numero di fabbricazione, del numero di matricola, della portata complessiva in chilogrammi, del numero massimo di persone.

-6) L'adempimento degli obblighi inerenti alla oblazione (art. 162 bis c.p.) e alle prescrizioni di sicurezza per la tutela della pubblica incolumità (artt. 20, 21,23 del d.lvo n. 758/1994)

La normativa di sicurezza sul lavoro e di igiene non ha finalità repressive, ma, pur contemplando delle sanzioni amministrative pecuniarie e penali in caso di una sua violazione, intende obbligare il violatore a ripristinare, sotto il profilo dell'igiene e della sicurezza, la situazione di fatto precedente alla contestazione al fine di evitare la permanenza delle conseguenze lesive o pericolose del reato. In una parola la pubblica autorità, con l'emissione del provvedimento amministrativo intimatorio, intende che il violatore rimuova a sue spese la situazione di pericolo e quest'ultimo, dopo avere compiuto detto cammino virtuoso, è premiato con un regime sanzionatorio assolutamente favorevole. Trattasi dell'applicazione concreta dell'antico principio del bastone e della carota che sempre ha dominato il mondo ed il rapporto tra le pubbliche autorità ed i cittadini.
Le violazioni predette consistono in contravvenzioni normalmente punite alternativamente con l'arresto e/o con l'ammenda e quindi il soggetto ingiunto, al fine di evitare di incorrere nel processo con le relative dolorose conseguenze, può richiedere al magistrato competente di essere ammesso all'istituto dell'oblazione disciplinato dall'articolo 162 bis c.p.. Detta norma afferma che nelle contravvenzioni per le quali la legge stabilisce la pena alternativa dell'arresto o dell'ammenda, il contravventore può essere ammesso a pagare, prima dell'apertura del dibattimento, ovvero prima del decreto di condanna una somma corrispondente alla metà del massimo dell'ammenda stabilita dalla legge per la contravvenzione oltre le spese del procedimento. Il ricorso all'oblazione non è consentito ai soggetti recidivi o dichiarati delinquenti abituali e quando "permangono le conseguenze dannose o pericolose

del reato, eliminabili da parte del contravventore". Vale a dire che nel caso sopra citato l'amministratore di condominio, al fine di essere ammesso all'istituto dell'oblazione, dovrà dimostrare al magistrato di avere adempiuto alle prescrizioni del verbale notificatogli dalla competente autorità di vigilanza. Laddove detto adempimento non sia immediatamente eseguibile, l'amministratore dovrà indire un'assemblea di condominio e porre all'ordine del giorno la questione e dovrà chiedere alla competente autorità una adeguata proroga del termine al fine di ottemperare le predette prescrizioni.

A tal riguardo si pone la annosa e ricorrente questione su quale sia la responsabilità dell'amministratore di condominio qualora l'assemblea non intenda ottemperare le predette prescrizioni oppure vada deserta.

La giurisprudenza (C.Cass. pen., Sez. 1, sent. 6.2.2001, De Marco, rv. 219488; Sez. 1, n. 6596 del 17.1.2008, Corona)) afferma quanto segue:

"In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare che consenta all'amministratore di adoperarsi al riguardo, sussiste a carico del singolo condomino l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa."

La sentenza è assai importante per tutti i lavori necessari per assicurare l'incolumità sia pubblica che condominiale. Invero è noto che la sicurezza costa e pertanto assai sovente i condomini, al fine di evitare che l'assemblea deliberi le somme di denaro necessarie per eseguire le opere opportune, fanno mancare il loro numero (le cosiddette teste) o le maggioranze previste dal codice civile.

A volte tale comportamento trova il suo fondamento su un concetto errato di impunità giudica dei soggetti assenti all'assemblea condominiale e sull'affidamento, parimenti erroneo, che i provvedimenti e le diffide di sicurezza dell'autorità competente saranno notificate soltanto all'amministratore e che pertanto nessuna responsabilità giuridica incomba al callido condomino "disertore" dell'assemblea.

La pronuncia, invece, afferma l'esistenza di una responsabilità solidale dei condomini di fronte ai loro comportamenti omissivi che pregiudichino il principio fondante del nostro ordinamento giuridico ovvero quello del "neminem laedere". In particolare laddove i condomini non si presentino all'assemblea deputata alla decisione degli interventi urgenti ed indifferibili, ovvero votino contro l'adozione degli stessi, l'amministratore, per tutelarsi, potrà comunicare all'autorità competente il verbale assembleare contenente il nome degli assenti o dei contrari per l'adozione nei loro confronti, in ossequio ai principi esposti nella predetta sentenza, delle ordinanze contingibili ed urgenti la cui inosservanza è sanzionata penalmente dall'art. 650 c.p. con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino ad euro 206.

Recentemente la giurisprudenza (C.Cass. pen., Sez. 1, sent. n.21401, dep. il 10.2.2009, dep. Il 21.5.2009) ha ribadito tali principi sostenendo quanto segue:

" In tema di omissione di lavori che minacciano rovina negli edifici condominiali (nella specie, i solai dei locali garage), nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento dei fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 c.p. a carico dell'amministratore del condominio per non avere attuato interventi che erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa. (Nell'affermare tale principio, la Corte ha anche chiarito che, nel caso previsto dal terzo comma della citata norma, al fine di andare esente da responsabilità, è sufficiente per l'amministratore intervenire sugli effetti della rovina, interdicendo, ove ciò sia possibile, l'accesso o il transito delle persone)."

FRONTALINI DEI BALCONI E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Marina Figini

La materia della ripartizione delle spese inerenti ai balconi è oggetto di copiosa giurisprudenza che ha specificato, da un lato, la possibile diversa conformazione strutturale dei balconi e dei diversi elementi che li compongono e, dall'altro lato, ha affrontato la qualificazione della loro natura (condominiale o esclusiva) e la conseguente identificazione dei criteri di ripartizione delle relative spese.

Per quanto qui interessa, la materia sarà esaminata limitatamente ai "*frontalini*" dopo avere premesso alcune considerazioni (sulla diverse tipologie di balconi e sulla loro diversa natura) utili alla migliore comprensione delle conclusioni che saranno esposte.

I balconi: proprietà comune o proprietà esclusiva

Si ricorda in primo luogo che i "balconi" non vengono menzionati nell'elenco, peraltro solo esemplificativo e non esaustivo, delle parti comuni contenuto nell'art. 1117 codice civile: né nel testo antecedente la riforma né nel testo vigente dal giugno 2013.

L'art. 1117 c.c. precisa che sono parti comuni, tra le altre, se non risulta il contrario dal titolo *(art. 1117 c.c. n.1)) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;…."*

Mantenendo l'art. 1117 c.c. la propria natura di norma non esaustiva e derogabile, saranno sempre validi i presupposti necessari, secondo i principi dettati dalla Suprema Corte, perché operi la cosiddetta "presunzione" di comproprietà di cui all'articolo 1117 c.c. : - il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune - se la cosa per obiettive caratteristiche strutturali serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, tale destinazione particolare vince l'attribuzione legale alla stessa stregua del titolo contrario e fa venir meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria *(Cass. 2 agosto 2010 n. 17993, 28 febbraio 2007 n. 4787, 9 giugno 2000 n. 7889 e, ancor prima, Sezioni Unite n. 7749/1993).*

Con particolare riferimento ai balconi, la giurisprudenza ha affermato i seguenti costanti principi.

I ***balconi aggettanti***, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, e non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio (come invece accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio) appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; rimarrebbe invece di proprietà comune il ***balcone non aggettante***, ossia quello che non sporge dall'appartamento ma è inserito nel muro perimetrale dell'edificio, con una sporgenza limitata.

Gli elementi decorativi dei balconi: i frontalini

Dopo avere come sopra chiarito i presupposti della natura esclusiva e/o comune dei balconi, la

stessa giurisprudenza ha costantemente affermato il principio per cui, nel caso di balcone aggettante di proprietà esclusiva, soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si devono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edifico e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, contribuendo al decoro architettonico dello stabile (decoro che è bene comune condominiale) *(Cass.30 aprile 2012 n. 6624, 30 luglio 2004 n. 14576, 12 gennaio 2011 n. 587, 17 luglio 2007 n. 15913)*.
Dunque, in base a tali principi, sono di proprietà esclusiva tutte le opere necessarie al godimento e all'utilizzazione del balcone (pavimentazione, parte interna, piano di calpestio) mentre sono di proprietà comune la parte esterna dei parapetti, la fascia di coronamento (cornicione o marcapiano) e quella di rivestimento dei bordi aggettanti (frontalini) con relativi intradossi.
La Cassazione ha altresì precisato che gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei balconi aggettanti "quando non si inseriscono nel prospetto dell'edificio e non contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, appartengono in via esclusiva al proprietario dell'unità immobiliare cui si riferiscono"; ciò peraltro non significa che "nel ripristino di questi beni (balconi comprensivi dei frontalini) il condomino sia libero di modificare l'estetica, al simmetria e il colore della facciata dell'edificio (*Cass. 16 febbraio 2012 n. 2241*).
Conformemente ai principi come sopra affermati dalla Cassazione, il Tribunale di Milano ha precisato che gli elementi decorativi dei balconi nella parte frontale ed inferiore (frontalini, pilastrini e parte sottostante la soletta) sono beni comuni a tutti quando si inseriscano nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. *(Trib. Milano 28 aprile 2005*).
Il Tribunale di Roma ha ribadito che i fregi ornamentali e gli elementi decorativi che ineriscono ai balconi (quali frontalini e pilastrini) sono condominiali se adempiono alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti. *(Trib. Roma 7 aprile 2009)*.
La Corte d'Appello di Roma ha ribadito che gli elementi decorativi dei balconi svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono come tali parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno *(App. Roma 14 settembre 2011)*.

Indiscussa natura condominale dei frontalini

Con recente sentenza la Cassazione ha confermato che i frontalini dei balconi hanno sempre natura condominale *(Cass. 20 dicembre 2013 n. 28571/13)*.
Con tale sentenza la Suprema Corte, precisato in primo luogo che si deve intendere per *"frontalino"* la parte frontale visibile della struttura muraria del balcone, ha poi considerato che i frontalini formassero parte integrante della facciata essendo irrilevante sia il fatto che i parapetti fossero costituiti completamente in muratura ovvero, in tutto o in parte, da ringhiere metalliche, sia la circostanza che alcuni condomini, con modifiche apportate alle proprietà esclusive, avessero compromesso l'estetica dell'edificio: ciò, afferma la Suprema Corte, non fa venir meno la funzione dei frontalini e la loro natura condominiale.
La Suprema Corte ha confermato il proprio consolidato indirizzo per il quale ai fini della affermazione della natura condominiale dei frontalini è sufficiente che essi adempiano prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio senza essere necessario che rivestano un particolare pregio artistico; a tale scopo ha richiamato la propria sentenza 7 settembre 1996 n. 8159.

Il regolamento

Essendo l'art. 1117 c.c. e l'art. 1123 c.c. entrambe norme derogabili, un regolamento contrattuale potrà contenere valide disposizioni che disciplinino la materia (proprietà comune o esclusiva, e ripartizione delle spese) difforme da quanto sopra esposto.

LA RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI NELL'IMPRESA INDIVIDUALE

D.LVO N. 231/2001

Giulio Benedetti

- I modelli organizzativi idonei ad evitare la responsabilità degli enti nel diritto ambientale

Le persone giuridiche non sono del tutto indifese dalla commissione di reati ad opera dei loro dipendenti purché adottino dei modelli organizzativi interni ed idonei a prevenire i reati. Infatti sono previste (art. 6 e 7 del d.lgs. n. 231/2001) le seguenti formule e cautele che si distinguono a secondo dei soggetti coinvolti.
Per i soggetti posti all'apice degli enti gli stessi non rispondono dei reati commessi dai dipendenti se provano che:

- l'organo dirigente ha adottato ed efficacemente attuato, prima del reato, modelli di organizzazione e di gestione idonei a prevenire reati della stessa specie di quello verificatosi;
- sono stati affidati ad un organo dell'ente, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo, la vigilanza sul funzionamento ed osservanza dei modelli di aggiornamento ed il loro aggiornamento;
- i modelli di organizzazione e di gestione sono stati elusi fraudolentemente dagli autori del reato;
- l'organo interno di controllo, sopra citato, non ha omesso o non ha esercitato insufficientemente la vigilanza.

I modelli organizzativi devono contenere:

- l'individuazione delle attività nel cui ambito possono essere commessi i reati;
- la previsione di specifici protocolli diretti a programmare la formazione e l'attuazione delle decisioni dell'ente in relazione ai reati da prevenire;
- l'individuazione delle modalità di gestione delle risorse finanziarie idonee ad impedire la commissione dei reati;
- la previsione degli obblighi di informazione nei confronti dell'organismo di controllo sul funzionamento e l'osservanza dei modelli;
- l' introduzione di un sistema disciplinare che sanzioni il mancato rispetto delle misure indicate dai modelli.

L'adozione dei modelli di organizzazione e di gestione può essere effettuata, con i contenuti sopra descritti, mediante codici di comportamento elaborati dalle associazioni rappresentative degli enti i quali sono comunicati al Ministero della giustizia che, di concerto coni Ministeri competenti, può formulare, entro 30 giorni le osservazioni sulla idoneità dei modelli a prevenire i reati. In dottrina in dottrina si afferma che, a causa del silenzio del decreto, se le osservazioni predette non vengono accolte il modello non dovrebbe essere efficace, con la conseguenza, paradossale, che l'elaborazione complessiva del decreto presta il destro a non difficili elusioni attuabili mediante la predisposizione di meccanismi meramente formali della responsabilità amministrativa. Invero tale pericolo non è del tutto infondato poiché il sistema attraverso il quale l'ente può sfuggire le proprie responsabilità consiste nella realizzazione di speciali protocolli preventivi (definiti negli Stati Uniti "compliance programs" i quali permettono alla società "di combattere in se stessa, dal suo interno, la criminalità ") finalizzati ad impedire, in via preventiva, la commissione dei reati ed invero il decreto tace sulla composizione e la nomina dei componenti dell'organismo di controllo che è incaricato (art. 7, comma primo, lettera b del d.lgs. n. 231/2001) di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza dei modelli e di curare il loro aggiornamento.
Per di più, proprio a causa delle loro ridotte dimensioni, negli enti

di minore entità l'organo di vigilanza e di controllo dei modelli può essere (articolo 6, comma quarto) rappresentato direttamente dall'organo dirigente; tuttavia in tale caso si verifica una problematica immedesimazione in un solo soggetto dei compiti di controllore e di controllato. Dalla lettura di tali articoli si può affermare che ordinariamente nelle grandi aziende i vertici non possono fare parte dell'organo di controllo che, pertanto, deve essere del tutto autonomo, oppure essere influenzato dalla gerarchia solo indirettamente, in modo da consentire una verifica esterna secondo i principi della "corporate governance".

A tal proposito occorre notare che importanti organizzazioni di categoria hanno già redatto delle linee guida idonee ad evitare le sanzioni del d.lgs. n. 231/2001 qualora le imprese, seguendole, adotti idonei sistemi di controllo interno.

I modelli sono adottati in relazione all'attività svolta, alla natura ed organizzazione dell'ente e la loro efficace attuazione richiede:

- una verifica periodica e l'eventuale modifica qualora vengano scoperte significative violazioni delle prescrizioni oppure quando mutino l'organizzazione o l'attività sociali;
- un sistema disciplinare idoneo a sanzionare l'inottemperanza alle prescrizioni del modello.
- L'adozione dei modelli organizzativi nel diritto ambientale non è facile proprio per la assoluta specialità di tale materia che è assai complessa ed è formata da normativa appartenente a fonti diverse, europee, statali (sia legislative che regolamentari), regionali.

A tal riguardo è sufficiente meditare sulla specificità dei modelli organizzativi previsti dall'art. 30 del d.lgs. 9/4/288 n. 81.

L'art. 300 del d.lgs. n. 81/2008 stabilisce, ai sensi del d.lgs. n. 231/2001, la responsabilità amministrativa dell'ente in relazione alla commissione dei reati di omicidio colposo (art. 589 c.p.) o di lesioni colpose gravi o gravissime (artt. 590, primo, secondo e terzo comma, e 583 c.p.) commesse con violazione della normativa di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

A tal riguardo giova notare che il modello organizzativo affinché possa essere esimente della responsabilità prevista dal d.lvo n. 231/2001 deve avere un contenuto piuttosto ampio e deve essere adottato ed efficacemente attuato (secondo quanto previsto dall'articolo 30 del d.lvo n. 81/2008), assicurando un sistema aziendale per l'adempimento di tutti gli obblighi giuridici relativi:

- al rispetto degli standards tecnico – strutturali di legge relativi a attrezzature, impianti, luoghi di lavoro, agenti chimici, fisici e biologici;
- alle attività di valutazione dei rischi e di predisposizione delle misure di prevenzione e protezione conseguenti;
- alle attività di natura organizzativa, quali emergenze, primo soccorso, gestione degli appalti, riunioni periodiche di sicurezza, consultazioni dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza;
- alle attività di sorveglianza sanitaria;
- alle attività di informazione e formazione dei lavoratori;
- alle attività di vigilanza con riferimento al rispetto delle procedure e delle istruzioni di lavoro in sicurezza da parte dei lavoratori;
- all'acquisizione di documentazioni e certificazioni obbligatorie di legge;
- alle periodiche verifiche dell'applicazione e dell'efficacia delle procedure adottate.

Inoltre il modello organizzativo deve prevedere:

- idonei sistemi di registrazione dell'avvenuta effettuazione delle attività sopra descritte;
- un'articolazione di funzioni che assicuri le competenze tecniche e i poteri necessari per la verifica, valutazione, gestione e controllo del rischio, nonché un sistema disciplinare idoneo a sanzionare il mancato rispetto delle misure indicate nel modello;
- un idoneo sistema di controllo sull'attuazione del medesimo modello e sul mantenimento nel tempo delle condizioni di idoneità delle misure adottate.

Notasi che tali modelli organizzativi per molti aspetti appaiono una ripetizione della valutazione dei rischi prevista dall'articolo 28 dello stesso d.lvo n. 81/2008 e l'interprete si domanda in cosa consista la differenza concettuale tra tali due categorie giuridiche. Invero entrambe si muovono su un terre-

no decisamente preventivo e non si comprende la duplicazione degli adempimenti previsti: a tal riguardo basta riflettere sul disposto dell'art. 30, comma primo, lettera b), del d.lvo n. 81/2008 per i quale il modello organizzativo deve assicurare un sistema aziendale per l'adempimento di tutti gli obblighi giuridici relativi "alle attività di valutazione dei rischi e di predisposizione delle misure di prevenzione e protezione conseguenti".
In ogni caso la scelta del tipo di modello organizzativo è rimessa alla libera valutazione dell'ente poiché: " in tema di responsabilità degli enti dipendente da reato non è consentito la giudice, nel revocare la misura cautelare interdittiva, imporre all'ente l'adozione coattiva di modelli organizzativi (C.Cass. Pen., sez. 6, Sent. 32627 del 23/6/20069)."
Infine l'innovazione nel sistema giuridico tradizionale apportata dal d.lgs. n. 231/2001 è testimoniata da una serie nutrita di pronunce che hanno stabilito i seguenti principi:

1. "In tema di tutela penale dell'ambiente, non è imputabile all'ente ai sensi del d.lgs. n. 231/2001 la responsabilità amministrative per il reato di gestione non autorizzata dei rifiuti, in quanto pur essendovi un richiamo a tale responsabilità nell'art. 192, comma quarto, del d.lgs. 3/4/2006 n. 152, difettano attualmente sia la tipizzazione degli illeciti che l'indicazione delle sanzioni. (C.Cass. Pen., Sez. 3, Sent. 41329 del 7/10/2008)".
2. "In tema di responsabilità da reato degli enti, è ammissibile il sequestro preventivo a fini di confisca di beni in misura equivalente al profitto derivante dal reato anche quando la società cui gli stessi appartengono sia fallita, ma spetta al giudice dare conto della prevalenza delle ragioni sottese alla confisca rispetto a quelle che implicano la tutela dei legittimi interessi dei creditori nella procedura fallimentare. (C.Cass. Pen.,Sez. 5, Sent. 33425 del 8/7/2008)."
3. "In tema di responsabilità degli enti collettivi per il reato di corruzione propria antecedente, strumentale all'aggiudicazione di un appalto pluriennale, il profitto oggetto della sanzione principale della confisca non si identifica con l'intero valore del rapporto sinallagmatico instaurato con la P.A., dovendosi in proposito distinguere il profitto direttamente derivato dall'illecito penale dal corrispettivo conseguito dall'ente per l'effettiva e corretta erogazione delle prestazioni comunque svolte in favore della stessa amministrazione, le quali non possono considerarsi automaticamente illecite in ragione dell'illiceità della causa remota. (C.Cass. pen.,Sez. 6, Sent. 42300 del 26/672008)".
4. "In tema di responsabilità da reato degli enti collettivi, la confisca del profitto da reato prevista dagli artt. 9 e 19 del d.lgs. n. 231/2001 si configura come sanzione principale, obbligatoria ed autonoma rispetto alle altre previste a carico dell'ente, e si differenzia da quella configurata dall'art. 6, quinto comma, del medesimo decreto, applicabile solo nel caso difetti la responsabilità della persona giuridica, la quale costituisce invece uno strumento volto a ristabilire l 'equilibrio economico alterato dal reato presupposto, i cui effetti sono comunque andati a vantaggio dell'ente. (C.Cass. Pen., Sez. U, sent. 26654 del 27/3/2008)".
5. "La confisca facoltativa delle cose che servirono o furono destinate a commettere il reato può essere disposta anche nei confronti dei beni appartenenti ad una persona giuridica, quando quest'ultima non sia estranea al reato, per esserle stato contestato il connesso illecito amministrativo. (C.Cass. Pen.,Sez. 6, Sent. 35802 del 5/5/2008)".
6. "La valutazione della sussistenza delle esigenze cautelari che costituiscono, insieme al "fumus commissi delicti " il presupposto per l'applicazione delle misure cautelari interdittive a carico dell'ente, implica l'esame di due tipologie di elementi: la prima, di carattere oggettivo ed attinente alle specifiche modalità e circostanze del fatto, può essere evidenziata dalla gravità dell'illecito

e dall'entità del profitto; l'altra ha natura oggettiva ed attiene alla personalità dell'ente e per il suo accertamento devono considerarsi la politica dell'impresa attuata negli anni, gli eventuali illeciti commessi in precedenza e soprattutto lo stato di organizzazione dell'ente. (C.Cass. Pen., Sez. 6, Sent. 32626 del 23/6/2006)."

7. "In tema di responsabilità da reato della persona giuridiche e delle società, l'espressione normativa, con cui se ne individua il presupposto nella commissione dei reati " nel suo interesse o a suo vantaggio", non contiene un'endiadi, poiché i termini hanno riguardo a concetti giuridicamente diversi, potendosi distinguere un interesse " a monte " per effetto di un indebito arricchimento, prefigurato e magari non realizzato, in conseguenza dell'illecito, da un vantaggio obbiettivamente conseguito con la commissione del reato, seppure non prospettato "ex ante", sicché l'interesse ed il vantaggio sono in concorso reale.(C.Cass. Pen., Sez. 2, Sent. 3615 del 20/12/2005)".
8. "La disciplina prevista dal d.lgs. n. 231/2001, in materia di responsabilità da reati delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni, anche prive di personalità giuridica, non si applica alle imprese individuali, in quanto si riferisce ai soli enti collettivi. (C.Cas.s Pen. Sez. 6, sent. 18941 del 3/3/2004)".

La responsabilità amministrativa della ditta individuale in caso di commissione dei reati

La definizione di ente contenuta nell'articolo 27 del d.lgs. n. 231/2001 pare fare riferimento ad un'entità che prescinda necessariamente dalla responsabilità individuale sulla base dell'interpretazione letterale del primo comma dell'articolo il quale afferma: "dell'obbligazione per il pagamento della sanzione amministrativa risponde soltanto l'ente con il suo patrimonio o con il fondo comune". Ad uguale soluzione si perviene inoltre con il riferimento

del secondo comma al regime del credito privilegiato, secondo le disposizioni del codice id procedura penale sui crediti dipendenti da reato, attribuito ai crediti dello Stato derivanti dagli illeciti amministrativi dell'ente relativi a reato.
Nel solco di tale interpretazione si è mossa la giurisprudenza (C.Cass. Pen, Sez. 6, sent. n. 542 del 3.3.2004, dep. il 22.4.2004) la quale ha escluso le imprese individuali dalla normativa sulla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive id responsabilità giuridica.
La Corte afferma che il d.lgs. 8.6.2001 n. 231 costituisce la ricezione nel nostro ordinamento della Convenzione OSCE (17 dicembre 1997) la quale prevede che "ciascuna parte prende le misure necessarie, in conformità dei propri principi giuridici, per stabilire la responsabilità delle persone giuridiche nel caso di corruzione di un pubblico funzionario straniero", mentre gli articoli 3 e 4 del Secondo Protocollo sulla protezione degli interessi finanziari delle Comunità Europee (27 giugno 1997) si occupano della responsabilità e delle sanzioni delle persone giuridiche. Tale è il contesto in cui si è mosso i legislatore dapprima con la legge n. 300 del 2000 e poi con il d.lgs. n 231/2001 i quali pertanto si riferiscono soltanto agli enti collettivi anche perché per la Corte " la responsabilità dell'ente è chiaramente aggiuntiva, e non sostitutiva, di quella di persone fisiche, che resta regolata dal diritto penale comune."
Tale orientamento giurisprudenziale tuttavia non tiene conto della duplice considerazione per cui le imprese individuali da un lato possono essere costituite e tenute in esercizio al callido fine di eludere la normativa del d.lgs. 231/2001, e dall'altro che possono raggiungere dimensioni ragguardevoli e addirittura superiori a quelle degli enti. In tale ottica deve essere interpretata la pronuncia (C.Cass. Pen., sez. 3, Sent. n. 1883 del 15.12.2010, dep.il 20.4.2011) di segno opposto poiché e afferma che i soggetti ricompresi nel novero degli enti contemplati dal d.lgs. n. 231/2001 sono anche le imprese individuali. A tale conclusione la sentenza perviene sulla base dell'osservazione per cui l'attività riconducibile all'impresa è quella che fa capo ad una persona fisica e non ad una persona giuridica intesa quale società di persone o di capitali. Pertanto " non può negarsi che l'impresa individuale (sostanzialmente divergente, anche da un punto di vista semantico dalla c.d. "ditta individuale"), ben può assimilarsi ad una persona giuridica nella quale viene a confondersi la persona dell'imprenditore quale soggetto fisico che esercita una determinata attività: il che porta alla conclusione che, da un punto di vista prettamente tecnico, per impresa deve intendersi l'attività dell'imprenditore – persona fisica per la cui definizione deve farsi rinvio agli articoli 2082 e 2083 del c.c.". Quindi il fondamento dottrinale della pronuncia consiste nella definizione codicistica dell'imprenditore, il quale è colui che esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o servizi. In tale contesto ciò che rileva è soltanto la natura dell'attività esercitata indipendentemente dalla forma societaria eventualmente assunta. La sostanza prevale su qualsiasi schermo giuridico assunto per regolare o nascondere l'attività svolta dall'imprenditore.
A tal riguardo la sentenza afferma quanto segue. " Peraltro è indubbio che la disciplina dettata dal d.lgs. n. 231/01 sia senz'altro applicabile alle società a responsabilità individuale c.c." unipersonali ", così come è notorio che molte imprese individuali spesso ricorrono ad una organizzazione interna complessa che prescinde dal sistematico intervento del titolare dell'impresa per la soluzione di determinate problematiche e che può spesso involgere la responsabilità di soggetti diversi dall'imprenditore ma che operano nell'interesse della stessa impresa individuale. Ed allora una lettura costituzionalmente orientata della norma in esame dovrebbe indurre a conferire la disposto di cui al comma 2 dell'art. 1 del d.lgs. in parola una portata più ampia, tanto più che, non cogliendosi nel testo alcun cenno riguardante le imprese individuali, la loro mancata individuazione non equivale ad esclusione, ma, semmai ad un'implicita inclusione dell'area dei destinatari della norma. Una loro esclusione potrebbe infatti porsi in conflitto con norme costituzionali - oltre che sotto i riferito aspetto della disparità di trattamento - anche in termini di irragionevolezza del sistema."

DALLA CONSULTA NUOVA BOCCIATURA DELLE NORME SULLA NULLITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NON REGISTRATO

Eugenio Antonio Correale

Con la sentenza n. 50 del 14 marzo 2014 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei comma 7 e 8 dell'art. 3 della Legge 23 del 2011, sul Federalismo Fiscale.
Tramonta così nuovamente la singolare e gravosa sanzione chela legge del 2011 aveva tentato di reintrodurre e che comportava draconiana conseguenza a carico del locatore che avesse omesso di registrare un contratto di locazione ad uso abitativo entro il termine di trenta giorni dalla stipula.
Da sempre, il mancato o il ritardato pagamento della tassa di registro gravante sui contratti di locazione espone le parti contraenti a sanzioni di natura strettamente tributaria, che con il tempo sono divenute sempre più flessibili ed adeguate alla gravità della violazione.
Sin dal 1998 il legislatore ha tentato di aggiungere alla sanzione *normale* una serie variabile di conseguenze pregiudizievoli, concentrate sul solo locatore.
L'acme è stato raggiunto con le norma appena cassata dalla Corte Costituzionale, poiché si è arrivati alla applicazione del seguente regime:

1- durata del contratto: anni quattro rinnovabili per altri quattro, con decorrenza dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio;
2- entità del canone: quasi sempre assolutamente inadeguata a configurare vera e propria rendita, poiché il contratto ricostruito in esito alla registrazione volontaria o d'ufficio avrebbe avuto quale canone il triplo della rendita catastale rivalutata.

Ora, quella sanzione non è più operativa né potrà essere invocata dal conduttore.
Peraltro, occorre fare chiarezza sulla immediate conseguenze pratiche del provvedimento della Consulta.

Si ricorda che in generale la dichiarazione di incostituzionalità di una legge o di un atto avente forza di legge cancella la disposizione dal nostro ordinamento ed impedisce al Giudice di applicarla, anche per le liti pendenti prima della pronuncia o per i fatti ancor più risalenti nel tempo.
Con dizione molto incisiva si dice che la dichiarazione di incostituzionalità ha efficacia ex tunc e, quindi, estende la sua invalidità a tutti i rapporti giuridici ancora pendenti al momento della decisione.
Occorre stare attenti a taluni commenti, anche molto imprecisi, comparsi su alcuni giornali economici, forse troppo frettolosi.
La sentenza in disamina non comporta la nullità delle registrazioni eseguite in applicazione della norma cassata: le somme sono state pagate e l'Agenzia delle Entrate le conteggerà ai fini dell'assolvimento della tassa.
Invece, nel rapporto con il locatore, risulterà impossibile per il conduttore radicare sul ritardo nella registrazione qualsivoglia pretesa e men che meno quella dei 4 anni più 4 a canone irrisorio o contingentato.
Più chiaramente: il pagamento eseguito con la registrazione varrà quale adempimento parziale ai fini della tassa di registro, ma canone e durata saranno quelle effettivamente volute e fissate dalle parti nel contratto, mentre si dovrà cancellare il regime artificiosamente introdotto.

Tutto semplice: quasi, perché rimangono in vita le norme sanzionatorie che erano state introdotte con la legge 431/1998, art. 13 e con la legge finanziaria del 2005.
Per consentire agli amministratori di meglio orizzontarsi nella materia alquanto complessa, si possono formulare le seguenti esemplificazioni:

1. **<u>autoriduzione del canone</u>**: al conduttore che si sia autoridotto il canone può essere chiesto di integrare i pagamenti, riportandoli al rispetto delle condizioni concordate. Tale diritto sussiste a favore del locatore, tanto se l'inquilino sia ancora nel possesso dell'appartamento, tanto se l'immobile sia stato rilasciato. Potranno risultare di ostacolo l'esistenza di sentenze passate in giudicato, oppure la prescrizione. Soprattutto dovranno essere considerate le conseguenze di alcune violazioni, rilevanti in sede civilistica. La legge contrasta il cosiddetto doppio contratto e doppio canone, in parte registrato e in parte in nero. Anche la violazione dell'obbligo della forma scritta patisce sanzione, come si dirà di seguito;
2. **<u>contratti non registrati, in genere</u>**: le parti e in particolare il locatore saranno esposte alla "mora" ovvero alla sanzione per la registrazione in ritardo. Probabilmente il locatore subirà anche delle conseguenze in relazione a violazioni Irpef. Sopra tutto, si deve ricordare che permane la vigenza del comma n. 346 della legge 311 del 2004, laddove era previsto "*i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati*". Questa nullità non deve essere confusa con le sanzioni appena cassate, anche perché per fare *"tornare in vita"* il contratto di locazione basta registrarlo. Una sentenza del Tribunale di Palermo spiega perfettamente il preciso meccanismo dettato dal legislatore per imporre la registrazione anche ai renitenti: "*ai sensi della legge 30.12.2004, n. 311 (Finanziaria 2005) la registrazione del contratto di locazione deve essere intesa non come requisito di validità ed esistenza in senso stretto del contratto, ma come condizione legale di efficacia del contratto, di talché la registrazione condiziona sospensivamente il prodursi degli effetti propri del negozio giuridico, ma una volta avveratasi permette il prodursi di tali effetti dal momento della stipula del contratto ai sensi dell'art. 1360 c.c.. (Trib. Palermo, 21/12/2012).* Si ricorda che analogo schema è dettato dall'art. 6 della legge 431 del 1998 (novella delle locazioni abitative) per chi intenda mettere in esecuzione un provvedimento di rilascio relativo ad un contratto di locazione illegittimamente non registrato: *prima paghi e poi chiedi tutela all'ordinamento*.
3. **<u>contratto scritto ma non registrato</u>**, regolarmente in corso poiché il conduttore non si era attivato per esigere l'applicazione delle norme caducate. Vale quanto detto in via generale, ma si deve considerare che in esito alla sentenza della Consulta nel rapporto con l'inquilino le condizioni concordate tra le parti varranno certamente in termini di canone. La durata sarà quella dettata dall'art. 2 della Legge 431 del 1989: quattro anni rinnovabili per altri quattro, decorrenti dalla stipula del contratto. Ovviamente, soltanto con la registrazione il contratto sarà tutelato davanti all'Autorità giudiziaria. Per completezza si ricorda che l'articolo 13 della legge 431 del 1998 sancisce la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (canone in nero, risultante da scrittura in frode alla legge e non registrato);
4. **<u>contratto non scritto e non registrato</u>**: è fattispecie aggravata rispetto alla precedente. In più e di più grave si riscontra la violazione della regola che impone la forma scritta nel contratto di locazione abitativo. La violazione comporta l'applicazione dell'articolo 13 della legge 431 del 1998, anche laddove indicano i casi in cui il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito perle locazioni convenzionate ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

Si riportano le disposizioni espunte dal nostro ordinamento:
(Legge 23 del 2011), art. 3:
comma 8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:
a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;
c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.
Comma 9. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:
a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

Si precisa che la motivazione di incostituzionalità si fonda quasi per intero sull'eccesso di delega, che presuppone una carenza di tipo formale della norma cancellata dal nostro ordinamento
Il merito dell'impostazione che era stata detta dalla normativa delegata viene sanzionata dalla Corte su un solo punto, laddove si assume: *Né appare superfluo soggiungere che gli obblighi di informazione del contribuente, parimenti prescritti dal predetto statuto, risultano nella specie totalmente negletti, operando la denunciata "sostituzione" contrattuale in via automatica, solo a seguito della mancata tempestiva registrazione del contratto.*
Non può dirsi quindi tramontata per sempre la prospettiva di ennesima formulazione (sarebbe la terza) di un sistema di sanzioni che a fare tempo dal 1989 il Governo ripropone in vario modo e che sino ad oggi non ha mai retto al vaglio della Consulta.
La sentenza del 14 marzo riporta quindi agli onori il vecchio regime, introdotto con la legge finanziaria del 2005 e suggerisce di ricordare la seguente sentenza, già commentata nella nostre riviste: "*Il contratto di locazione stipulato successivamente all'entrata in vigore dell'art. 1, c. 346 della legge n. 311/2004 è nullo se non registrato entro trenta giorni dalla stipula. Tuttavia, la registrazione tardiva del contratto sana la nullità con efficacia ex nunc, con la conseguenza che solo dopo la registrazione può essere promossa l'azione di convalida dell'intimato sfratto e solo da tale momento decorre la durata del contratto ed il locatore ha diritto alla corresponsione del canone pattuito. (Tribunale di Bari Monopoli, sentenza 24 ottobre 2011*".

VENDITORE E ACQUIRENTE: ELIMINAZIONE DI OPERE VIETATE DAL REGOLAMENTO

Marina Figini

Nei rapporti tra venditori e acquirenti di immobili siti in edifici condominiali la questione che si presenta in maniera più frequente è quella della suddivisione delle spese di gestione, ferma restando la loro responsabilità solidale prevista dall'art. 63, 4° comma c..c. nei confronti del Condominio.

Viene qui invece illustrato il contenuto di una recente sentenza della Cassazione che si occupa del diverso, ma non meno importante, seguente argomento: opere realizzate in epoca antecedente la vendita dell'immobile e che, successivamente alla vendita stessa, sono state oggetto di ordine giudiziario di ripristino in quanto ne è stata accertata la contrarietà al regolamento condominiale contrattuale.

Sentenza Cassazione n. 2441/2014

Il caso dal quale trae origine la decisione della Suprema Corte qui in esame (sentenza Sez. 2° n. 2441 del 4 febbraio 2014) è il seguente.

Il condomino A cita in giudizio alcuni partecipanti al suo Condominio tra i quali il condomino B e l'ex condomino C (che ha venduto l'appartamento al condomino B, e non fa più parte del Condominio).

Il condomino A lamenta l'avvenuta esecuzione di opere in proprietà esclusive (chiusure di logge-balconi con vetrate, trasformazione di finestra in porta finestra, trasformazione di un resede coperto in un vano chiuso) realizzate in violazione del regolamento contrattuale che vieta *"ogni trasformazione che comporti alterazioni architettoniche"* dell'edificio.

Il condomino A chiede che il Tribunale ordini l'eliminazione delle suddette opere, condanni i condomini convenuti in giudizio al risarcimento dei danni, eventualmente disponga la modifica delle tabelle millesimali.

I condomini citati in giudizio si difendono eccependo l'intervenuta prescrizione dell'azione e l'insussistenza del pregiudizio al decoro architettonico.

In particolare l'ex condomino C, che aveva chiuso uno spazio antistante il proprio appartamento con una veranda a vetri, eccepisce la propria carenza di legittimazione passiva (sostiene cioè di essere estraneo al giudizio) in quanto non più proprietario dell'appartamento, avendolo venduto al condomino B ancor prima della notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio promosso dal condomino A.

Il Tribunale dichiara la carenza di legittimazione passiva dell'ex condomino C, così come dichiara prescritto il diritto del condomino A e rigetta tutte le sue domande.

Il condomino A però impugna la sentenza e la Corte d'Appello accoglie la sua domanda affermando che la stessa non è prescritta e condanna i condomini a rimuovere i manufatti, respinge la domanda di modifica delle tabelle millesimali, così come respinge anche la domanda di risarcimento dei danni.

La Cassazione, alla quale ricorrono i condomini soccombenti in appello, rigetta i loro ricorsi e conferma la sentenza della Corte d'Appello.

Pertanto il condomino B (acquirente) risulta condannato a rimuovere le opere realizzate nel suo appartamento dall'ex condomino C (venditore).

La Cassazione ritiene che l'ex condomino C era legittimato passivamente unicamente con riguardo alla domanda di risarcimento dei danni, non collegata all'anteriorità della cessione dell'appartamento rispetto all'inizio della causa; ma, essendo stata tale domanda respinta, l'ex condomino C non risulta toccato da alcuna condanna se non da quella alle spese del giudizio.

Altri principii utili in materia
Sarà utile ricordare, per una più ampia visione dell'argomento, i seguenti altri principii sanciti da costante giurisprudenza della Suprema Corte.
Se è vero che l'azione del condomino a tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, in quanto estrinsecazione del diritto di proprietà, ha natura reale ed è imprescrittibile, la Cassazione ha precisato che l'imprescrittibilità può essere superata dalla prova della usucapione a mantenere la situazione lesiva, ossia dall'avvenuto passaggio del tempo senza che sia mai stata contestata la illegittimità dell'opera (caso: sopraelevazione in alterazione dell'aspetto architettonico) (*Cassazione 7 giugno 2000 n. 7727).*
Se l'azione appena vista ha natura "reale", al contrario, il diritto al risarcimento dei danni cagionati ad un immobile ha natura "personale", non costituisce un accessorio del diritto di proprietà sull'immobile stesso trasmissibile automaticamente con la sua alienazione, e compete esclusivamente a chi, essendo proprietario del bene all'epoca dell'evento dannoso, ha subito la relativa diminuzione patrimoniale *(Cass. 3 luglio 2009 n. 15744).*
Il principio sancito dalla Suprema Corte con la sentenza n. 2441/2014 qui in commento riguarda il caso di una lite giudiziaria che, al momento della vendita, non era ancora in corso e che era stata proposta da un condomino nei confronti di altri condomini.
Nel caso in cui, al contrario, al momento della vendita sia già in corso una controversia che vede parte il Condominio e/o i condomini, vale il principio per cui il nuovo condomino è da considerarsi "successore a titolo particolare" nel diritto controverso (art. 111 c.p.c.) e gli effetti sostanziali della pronuncia si producono solo nei confronti del nuovo titolare, sia o meno il medesimo intervenuto autonomamente in giudizio *(Cass. 23 maggio 2003 n. 8215)*, per cui egli è legittimato ad impugnare la sentenza sfavorevole al suo dante causa ovvero ad avvalersene, se favorevole *(Cass. 22 marzo 2007 n. 6945).*
La Cassazione ha altresì precisato che gli effetti della sentenza che si producono in capo all'attuale titolare del diritto ceduto sono solo quelli che incidono sulla situazione sostanziale e non anche gli effetti "di rito", che operano esclusivamente nei confronti delle parti processuali. Tra gli effetti di rito è compresa la condanna alle spese, della quale possono essere destinatarie solo le parti del processo. Ne deriva che il nuovo condomino potrà essere condannato alle spese solo se è intervenuto o è stato chiamato, mentre nel caso in cui il successore sia rimasto estraneo al processo la condanna alle spese pronunciata contro il suo dante causa non potrà spiegare effetti nei suoi confronti. Così come, specularmente, il successore rimasto terzo estraneo al processo, pur potendo utilizzare la sentenza favorevole al suo dante causa, non potrà avvalersi di tale sentenza nella parte in cui reca condanna alle spese della controparte rimasta soccombente, spettando queste solo al suo dante causa che le ha sostenute (*Cass. 31 ottobre 2005 n. 21107*).
Va poi ricordato il principio, più volte chiarito dalla Cassazione, della cosiddetta "ambulatorietà passiva" precisando che in virtù dell'art. 63, 4° comma disp. att. c.c. l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, ossia del venditore precedente condomino, solidalmente con lui ma non al suo posto; la solidarietà di cui all'art. 63, 4° comma disp. att. c.c. opera nel rapporto tra il Condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra questi ultimi. Nel rapporto tra venditore e acquirente, salvo che sia diversamente pattuito dalle parti, vige il principio generale della personalità delle obbligazioni; pertanto l'acquirente che sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali non pagate dal venditore ha diritto di rivalersi nei confronti del venditore stesso, essendo tenuto in via esclusiva al pagamento delle spese che gli competono (tra le altre, *Cass. n.1956 del 22 febbraio 2000, n. 11599 del 22 giugno 2004, n. 16975 del 18 agosto 2005*).

Considerazioni conclusive
Sulla base della recente sentenza n. 2441/2014 più sopra commentata, nonché della giurisprudenza della Suprema Corte, del pari più sopra ricordata, si ritiene di poter riassumere le seguenti considerazioni conclusive:
a) Il regolamento condominiale di natura contrattuale può vietare in maniera più stringente rispetto

al codice civile determinati comportamenti; è pertanto da ritenersi lecita la clausola che vieta qualunque intervento modificativo della struttura dell'edificio, al di là dell'alterazione del decoro architettonico *(Cass. 24 gennaio 2013 n. 1748)*.

b) Il regolamento condominiale contrattuale è vincolante per tutti i condomini e quindi anche per l'acquirente dell'immobile che non ha partecipato all'esecuzione delle opere vietate dal regolamento stesso.

c) Non solo il Condominio in persona dell'Amministratore ma anche ciascun partecipante al Condominio può agire per la tutela del decoro architettonico della proprietà comune *(Cass. 27 marzo 1998 n. 3238)* e l'azione proposta in giudizio diretta all'eliminazione delle opere vietate dal regolamento non è soggetta a prescrizione in quanto esplicazione del diritto di proprietà. Può essere però superata dalla prova del diritto a mantenere la situazione lesiva per intervenuta usucapione.

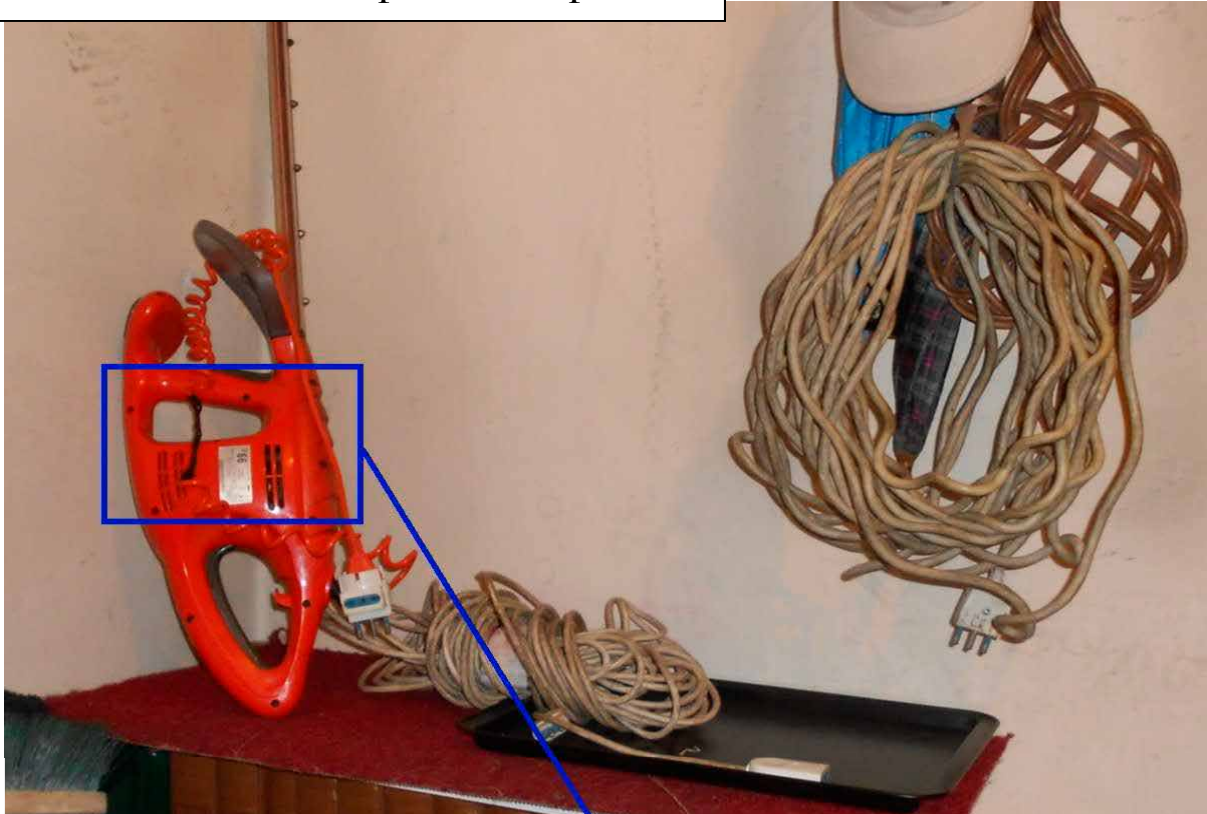
d) L'ex condomino venditore può essere obbligato in solido con l'acquirente al risarcimento dei danni conseguenti all'esecuzione delle opere vietate dal regolamento ove gli stessi danni siano accertati giudizialmente.

e) Al fine di evitare le conseguenze negative di cui sopra, l'acquirente avrà cura di: accertarsi sia del contenuto del regolamento, sia della sua natura "contrattuale" o "assembleare", - verificare se nell'unità immobiliare compravenduta siano state eseguite opere lesive del decoro architettonico dell'edificio o comunque vietate dal regolamento, - in caso positivo, e in ogni caso, qualora la verifica non fosse possibile, totalmente o parzialmente, farsi rilasciare dal venditore una dichiarazione di manleva/garanzia per tutti gli esiti pregiudizievoli del contenzioso che, seppure non ancora iniziato, potrebbe essere promosso dal Condominio o da un singolo condomino nei confronti dell'acquirente medesimo il quale, in base ai principi sopra esposti, si troverebbe direttamente obbligato ad eseguire la sentenza, - oppure ancora, eventualmente accertata la presenza della violazione e/o dell'alterazione del decoro, tenerne conto, in via preventiva e forfetaria, in sede di quantificazione del prezzo: tutto ciò in applicazione, seppure in via analogica, del principio di "ambulatorietà passiva" più sopra ricordato.

PERICOLI CONDOMINIALI

a cura di Cristoforo Moretti

Questa rubrica si occupa di evidenziare situazioni di pericolo presenti nei condomini italiani.
A prescindere dall'eventuale applicabilità al condominio delle leggi sulla sicurezza del lavoro, gli edifici non devono essere pericolosi per chi li abita, per chi ci lavora, per chi li visita: i codici e la giurisprudenza ci insegnano da sempre che i danni ingiusti devono essere evitati.
Le immagini che seguono vogliono contribuire a diffondere una cultura di prevenzione.

(segue) 68. Le attrezzature speciali del portiere

(segue) 68. Le attrezzature speciali del portiere

▲ ATTENZIONE

Per un funzionamento sicuro

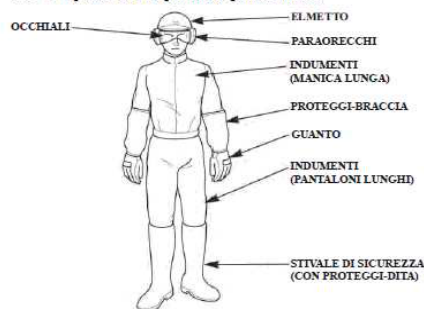
Responsabilità dell'operatore

- Durante l'impiego del soffiatore, indossare sempre i seguenti indumenti e dispositivi di protezione.
  – Indumenti protettivi
  Indossare indumenti adeguati con maniche lunghe e pantaloni lunghi.
  Gli abiti devono essere aderenti e ben abbottonati tramite bottoni o chiusure lampo. Non lasciare le maniche e la parte bassa di giacche o camicie lente.
  Indossare anche i proteggi-braccia.
  Non indossare indumenti con nastri e/o lacci, abiti lenti, cravatte, catenine, ecc., durante l'utilizzo. Questi potrebbero restare impigliati nel soffiatore e causare lesioni. Se si portano i capelli lunghi, o comunque al di sotto delle spalle, legarli.
  – Dispositivi di protezione
  * Occhiali
  Indossare gli occhiali o altro dispositivo di protezione per gli occhi per impedire che questi ultimi possano essere colpiti dai detriti proiettati dal soffiatore.
  * Elmetto
  Indossare l'elmetto per proteggere la testa dai rami alti e dalla caduta di corpi estranei.
  * Visiera
  Indossare la visiera per proteggere il viso da eventuali detriti proiettati dal soffiatore.
  * Paraorecchi/otoprotettori
  Indossare i paraorecchi, i tappi per gli orecchi o altro dispositivo otoprotettore per proteggere le orecchie dal rumore.
  * Guanti
  Indossare i guanti per proteggere le mani.

▲ ATTENZIONE

Per un funzionamento sicuro

Responsabilità dell'operatore

* Stivali di sicurezza
Indossare stivali di sicurezza con suola antiscivolo e proteggi-dita per proteggere i piedi dai detriti.
Non mettere in funzione l'apparecchio a piedi nudi o se si indossano sandali aperti.
* Mascherina
Se si soffre di riniti allergiche, ad es. di raffreddore da fieno, si consiglia di indossare la mascherina. Le mascherine sono reperibili nelle farmacie e sono utili per ridurre la quantità di polline inalata.

- Prima di ogni uso, verificare visivamente che il soffiatore non presenti alcun particolare danneggiato e allentato.
- Evitare di utilizzare il soffiatore di notte, in condizioni di cattivo tempo o visibilità ridotta, perché il pericolo di incidenti aumenta.
- Camminare, e non correre, durante il lavoro.
- Evitare di utilizzare il soffiatore su pendenze molto ripide. Le pendenze ripide sono sdrucciolevoli e possono causare lo scivolamento dell'operatore.

Molti rischi, tra cui il rumore: nella pagina precedente un tagliasiepi (con cavo elettrico rabberciato), in questa pagina un soffiatore di foglie ed un estratto dal manuale di uso e manutenzione del fabbricante. Quasi sempre queste attrezzature richiedono particolari dispositivi di protezione individuale, simbolizzati anche sullo stesso apparecchio; anche i manuali prescrivono i DPI e, per quanto a volte possano sembrare "esagerati", bisogna rispettarli.

MIGLIORAMENTI POSSIBILI – Leggere i manuali e prestare attenzione: ***SCRIPTA MANENT***.

A LA CANOBIANA CON I COVERT DE LANA

Pinuccio Del Menico

"Andemm al teater de la Canobiana sota i covert de lana". Un modo dialettale per dire: andiamo a dormire. E chissà se per mancanza di fondi per andare a teatro o se perché anche sotto le coperte un qualcosa di piacevole si poteva pur mettere in scena.
Un detto praticamente scomparso. Il contrario del teatro della Cannobiana che invece resiste a dispetto del tempo che passa e dell'incuria degli amministratori milanesi che lo hanno condannato all'abbandono 15 anni fa.
Stiamo parlando del Teatro Lirico di via Larga come lo chiamiamo ora. Il nome originario ricorda la Scuola Cannobiana che sorgeva proprio su quell'area fondata nel "500 con due cattedre di logica e filosofia morale e due lezioni quotidiane. Ad istituirle il testamento di Paolo da Cannobio il 13 maggio 1554. A proposito della tanto sbandierata meritocrazia: Paolo da Cannobio volle che agli studenti più meritevoli fosse devoluto un premio in denaro che consentisse loro di proseguire gli studi.
Un passo avanti ed arriviamo al 1717 quando in una ala del Palazzo Reale venne costruito Il Teatro Regio Ducale che però ebbe vita molto breve visto che un incendio lo distrusse neppure sessant'anni dopo, il 25 febbraio 1776. Nacque così la decisione dell'arciduca Ferdinando, figlio di Maria Teresa d'Austria, di regalare a Milano ben due teatri. Uno più nobile da costruire sull' area della sconsacrata chiesa di Santa Maria alla Scala, ovvero l'attuale "Scala", e l'altro più popolare che sarebbe sorto sull'area delle scuole cannobiane, in quella che allora si chiamava via Pesce e che solo nel 1906 divenne via Paolo da Cannobio. I proprietari dei palchi erano gli stessi, fatto salvo il sorteggio che decretò chi non ne potesse avere alla Cannobiana, visto che nel teatro piccolo i palchi stessi erano di numero inferiore. Tutti e due i progetti vennero affidati al Regio Architetto Giuseppe Piermarini. Il nuovo teatro venne inaugurato un anno dopo la Scala, la sera del 21 agosto 1779, con uno spettacolo musicato dal Salieri. E poi via con sempre più importanti stagioni teatrali, come quella del 1832 che vide in scena la prima de "L'elisir d' amore" di Gaetano Donizetti.
La svolta negativa arrivò nel 1870 con una decisa riduzione dei contributi e delle sovvenzioni comunali e statali. A risollevarne le sorti giunse l'editore Edoardo Sonzogno che da poco aveva allargato i suoi interessi anche alla musica fondando l' omonima Casa Musicale specializzata in melodramma italiano.
La nuova vita della Cannobiana cominciò anche con imponenti lavori di restauro ed un nuovo nome: Teatro Lirico Internazionale. Era il 1894 e il palco ospitò le prime di Cilea e Leoncavallo, le prime serate di successo di Enrico Caruso, nel 1904 la prima de "La figlia di Iorio" di D'Annunzio. Dieci anni dopo la prima del film "Cabiria" considerato il primo kolossal della storia del cinema. E ancora la prima de "Il paese dei campanelli.
Nel 1926 la proprietà ritorna al Comune di Milano. Nel 1938 il furioso incendio che porta alla ricostruzione attuale ad opera dell' architetto Cassi Ramelli. Nel 1943 il Lirico ospitò la stagione della Scala andata distrutta dai bombardamenti angloamericani. Il 16 dicembre 1944 Benito Mussolini vi pronuncia il "Discorso della riscossa", l'ultimo in pubblico del Duce, a poche decine di metri da dove tutto cominciò, ovvero la sede del "Popolo d'Italia".
Nel dopoguerra la concessione della sala al Picco-

lo Teatro e l'inizio di importanti stagioni con le opera di Brecht, i balletti e i concerti di Giorgio Gaber. Poi la crisi, la chiusura, un primo tentativo di recupero nel 2005 che però si fermò dopo la demolizione degli interni.
Lo scorso febbraio è stato presentato il piano di rinascita del Lirico che sarà intitolato, come promesso da un decennio, a Giorgio Gaber. Un investimento di 16,5 milioni di euro. 600 giorni di lavoro a partire dall'aggiudicazione del bando internazionale per la gestione che sarà pronto tra poco, 1.500 posti per gli spettacoli più importanti e sale più piccole per incontri e sperimentazioni. Barristorante dal quale si potrà vedere attraverso un vetro scuro la platea e il palco (ma non viceversa). Il progetto elaborato dai tecnici del comune e da Politecnico terrà conto della storia del teatro non sarà realizzato in tempo per Expo 2015, ma sicuramente prima della scadenza del mandato dell'attuale giunta che ha rinunciato all' intervento dei privati e deciso di finanziare interamente e direttamente il restauro.
Due parole, già che siamo lì, anche sul numero civico 35 di via Paolo da Cannobio da dove il 4 novembre 1914 uscirono 4 pagine intitolate "Il Popolo d'Italia", il giornale fondato da Mussolini. Il palazzo divenne ben presto noto con il nome di "Covo" perché un gruppo di ex Arditi bivaccava nello scantinato a difesa da eventuali assalti. In seguito, dopo il trasferimento della redazione nella nuova sede di via Lovanio 2, angolo via della Moscova, il Covo divenne sede della Scuola di mistica fascista. Per il "Popolo" ci fu poi l'ultimo trasferimento, nell'ottobre 1942, nel Palazzo dei Giornali in piazza Cavour.
Per concludere un altro detto, questa volta poco milanese, ma che rende l'idea di come in fondo le redazioni, ma anche gli uffici, siano sempre gli stessi, al di là dell'avvento della tecnologia. La frase stava nel piccolo e quasi fatiscente atrio della sede del Popolo in via Paolo da Cannobio, 35 e pare sia proprio attribuibile ad un Mussolini alle prese con la "voglia di lavorare saltami addosso" di qualche suo redattore. Recita così: "I signori redattori sono pregati di non andarsene prima di essere venuti".

CABLAGGIO VERTICALE DEGLI EDIFICI IN FIBRA OTTICA

Gianfranco Fasan

Metrobit porta la Fibra Ottica a casa di ogni utente: è un'opportunità di sviluppo tecnologico per la città di Milano, che può dotarsi dell'accesso ai servizi digitali più avanzati a costo gratuito, in maniera sicura e all'insegna della massima sostenibilità.

In un mondo sempre più digitalizzato, la Fibra Ottica è uno strumento irrinunciabile per assicurare l'accesso ai servizi internet più avanzati. Oggi sul web viaggiano contenuti, quotidiani online, video, tv on demand, in più si sono moltiplicati i devices (smartphone, tablet e televisori) e per far funzionare contemporaneamente tutti questi schermi, c'è bisogno di una banda larga. Anzi ultra larga. L'Italia è in ritardo rispetto al resto d'Europa nelle operazioni di cablaggio, ma per far fronte a questo gap, a Milano è attivo il progetto di cablaggio verticale in Fibra Ottica realizzato da Metrobit, società del gruppo Metroweb Italia. Per capire bene di cosa di tratta abbiamo coinvolto un Amministratore di condominio, Carlo Cerrini, Vicepresidente di Anaci Milano, ed un ingegnere di Metrobit, Ing. Roberto Gallo. Ecco la loro conversazione.

D. Carlo Cerrini: *In cosa consiste il servizio offerto da Metrobit?*

R. Ingegnere Roberto Gallo: Quello che noi realizziamo è il cablaggio verticale degli edifici in Fibra Ottica, in altre parole portiamo la fibra direttamente a casa, grazie al sistema FTTH (Fiber To The Home). È un'operazione che consente di offrire a ogni abitazione o ufficio di Milano una stabilità e una velocità di navigazione mai avute prima.

D. Carlo Cerrini: *Quali sono i vantaggi per l'utente finale?*

R. Ingegnere Roberto Gallo: I vantaggi dell'operazione FTT sono molteplici: l'utente si ritrova dotato dell'accesso ai servizi internet più avanzati, (smart Tv, network gaming, domotica, telemedicina, E-Government, telelavoro, trading online ecc..) a costo zero e può scegliere l'operatore telefonico che desidera. Metrobit, infatti, realizza l'infrastruttura di cablaggio, ma lascia piena libertà di stipulare il contratto telefonico con una compagnia piuttosto che con un'altra, creando le condizioni per un mercato davvero libero. Inoltre l'immobile acquista valore, in quanto gode della realizzazione di una base infrastrutturale nuova e necessaria per accedere ai servizi web più avanzati.

D. Carlo Cerrini: *Metrobit parla di costo zero per il cablaggio, com'è possibile?*

R. Ingegnere Roberto Gallo: I cablaggi realizzati da Metrobit sono gratis, senza costi a carico del condominio o degli utenti, in quanto utilizzano le condutture già esistenti negli stessi edifici. Inoltre l'impianto in Fibra Ottica presenta due altri importanti vantaggi: non ha bisogno di alimentazione elettrica, quindi non richiede l'apertura un nuovo contatore, ma soprattutto non prevede alcun rischio per la salute. Infatti la Fibra Ottica non comporta emissioni elettromagnetiche: è un impianto pulito ed ecosostenibile.

D. Carlo Cerrini: *L'impianto in Fibra Ottica può essere installato in ogni edificio?*

R. Ingegnere Roberto Gallo: per rispondere a questa domanda mi preme evidenziare che una fase molto importante è quella del sopralluogo, realizzato previo accordo e appuntamento con l'amministratore. Durante la fase di sopralluogo la squadra di Metrobit verifica la presenza di spazi idonei e le condizioni dei montanti pre-esistenti. Questa fase è anche l'occasione per illustrare all'amministratore o ai consiglieri concretamente ed in campo, il lavoro che verrà svolto, a maggior garanzia e conoscenza di tutte le parti interessate.

D. Carlo Cerrini: *Come viene realizzato il cablaggio dell'edificio?*

R. Ingegnere Roberto Gallo: Il cablaggio in FTTH (Fiber To The Home) prevede l'installazione di un piccolo box che collega la fibra proveniente dalla strada (la rete orizzontale), a ogni singola unità abitativa del palazzo (rete verticale), attraverso dei montanti. L'installazione della Fibra Ottica non richiede la realizzazione di opere civili, in quanto utilizza le condutture e le canaline già presenti negli edifici (in nessun caso si avranno cavi volanti).

D. Carlo Cerrini: *In caso di danni agli edifici, chi risponde?*

R. Ingegnere Roberto Gallo: Metrobit opera all'insegna della massima trasparenza e responsabilità. In caso di danni interveniamo a nostre spese con le riparazioni necessarie per ripristinare le condizioni dell'immobile precedenti all'intervento di cablaggio. Il nostro obiettivo è creare una relazione duratura e di fiducia con l'amministratore, per questo siamo disponibili per un colloquio informativo, in modo da operare all'insegna della massima sicurezza, sia nella fase di installazione che in quella eventualmente successiva di manutenzione ordinaria.
I nostri tecnici sono riconoscibili grazie al badge e alla divisa che indossano (in tal modo evitiamo ogni pericolo di intrusione) e si presentano solo su appuntamento, per poi procedere al sopralluogo, così da decidere, insieme all'amministratore, il posto più adatto dove installare il box che collega la fibra proveniente dalla strada, alle unità abitative del condominio.

D. Carlo Cerrini: *In quali zone di Milano è possibile realizzare il cablaggio in Fibra Ottica?*

R. Ingegnere Roberto Gallo: Il progetto di Metrobit prevede entro il 2015 il cablaggio in Fibra Ottica di tutta l'edilizia residenziale della città di Milano, dal centro alle zone più periferiche, portando il servizio di FTTH (Fiber To The Home) anche alle aree ora totalmente prive di connessione a banda larga.

D. Carlo Cerrini: *Perché scegliere questo tipo di servizio se l'utente finale non lo richiede?*

R. Ingegnere Roberto Gallo: Perché significa agire in maniera efficiente, anticipando la richiesta di allacciamento alla banda larga, che oggi è un reale bisogno per ogni utente contemporaneo. In sole 4 ore, con il nostro intervento, siamo in grado di creare un'infrastruttura di rete aperta, necessaria per accedere ai servizi web più avanzati. Senza dimenticare che è la stessa legge che definisce "le infrastrutture di telecomunicazione come dotazioni indispensabili che devono essere messe a disposizione dei cittadini". (Art. 12 della direttiva europea 2002/21/CE, pagina 6 doc Delibera 538).

Per maggiori informazioni o domande specifiche, scriveteci a: Anaci-milano@metrobit.com, e vi ricontatteremo al più presto. Cablare un condominio significa non solo portare tecnologia, ma anche fargli acquisire più valore. Il nostro progetto è una grande opportunità per la città di Milano e per tutti i suoi condomini-cittadini. Offriamo accesso ai servizi digitalizzati più avanzati a costo zero e senza nessun rischio. Portiamo semplicemente più valore.

La presente rubrica è a cura dell'avv. Eugenio Antonio Correale e si compone di due parti per ogni sentenza: l'estratto ed un breve commento dello stesso avv. Correale

1234 locazioni abitative. Mancata registrazione del contratto. Regime sanzionatorio della cosiddetta cedolare secca. Illegittimità costituzionale.

Deve essere dichiarata la illegittimità costituzionale dell'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale) e devono essere espunte dal nostro ordinamento le relative disposizioni che recitavano: 8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina: a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio; b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998; c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti. 9. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui: a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo; b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio. (Corte Costituzionale, sentenza n. 50 del 14 3 2014)

Per la terza volta viene vanificato il tentativo di collegare la violazione delle regole tributarie a sanzioni in termini di vincoli di durata del contratto di locazione o di misura del canone. La sentenza emessa dalla Corte Costituzionale era molto attesa, ma come accade frequentemente non è intervenuta nel cuore del problema e si è incentrata solo per qualche breve espressione sulla ammissibilità di sanzioni che, muovendo dalla mancata o dalla ritardata registrazione di un contratto finiscono per attribuire vantaggi anche notevolissimi all'inquilino. Il merito dell'impostazione che era stata dettata dalla normativa delegata è stata incisa soltanto per la constata violazione degli obblighi di informazione del contribuente, prescritti dal relativo statuto: *"operando la denunciata "sostituzione" contrattuale in via automatica, solo a seguito della mancata tempestiva registrazione del contratto"*. Non è tramontata per sempre la prospettiva di ennesima formulazione (sarebbe la terza) di un sistema di sanzioni che a fare tempo dal 1989 il Governo ripropone in vario modo e che sino ad oggi non ha mai retto al vaglio della Consulta. Nel regime ormai caducato, la mancata registrazione del contratto esponeva il locatore alla pretesa dell'inquilino che poteva far procedere alla registrazione anche d'ufficio, acquisendo il diritto a locazione con inizio dall'adempimento e durata di quattro più quattro. Si trattava di una pesante sanzione che la legge del 2011 rendeva applicabile a carico del locatore che non avesse registrato il contratto di locazione ad uso abitativo entro trenta giorni dalla stipula. Soprattutto, il canone sarebbe stato pari a tre volte la rendita catastale, con esigua rivalutazione. Ora quel regime viene meno e non potrà essere invocato. Saranno importanti gli effetti della sentenza della Consulta per i contratti che erano stati assoggettati in virtù del regime sanzionatorio caducato. Appare probabile che i locatori potranno fare valere il reale contenuto della convenzione che non può più essere considerata nulla e che sembra dovere rivivere, ad ogni effetto: in primo luogo quello relativo alla misura del canone.

1235 condominio,. Obbligazioni contratte dal condominio nei confronti dei terzi. Pagamento che un condomino decida di effettuare direttamente ad un fornitore.

In considerazione del fatto che il condominio, nei confronti dei terzi si pone come soggetto do gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini relativi alle parti comuni, l'amministratore dello stesso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione

di obblighi verso i terzi per la conservazione delle cose comuni sia, all'interno della medesima collettività, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi. Di talché, non è idoneo ad estinguere il debito pro quota del singolo condomino, il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del condominio le volte in cui il creditore dell'ente di gestione non sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino. Cass. civ. Sez. VI - 2 Ordinanza, 17/02/2014, n. 3636

Il Tribunale ha visto confermata la motivazione con la quale aveva sostenuto che nella fase di gestione condominiale che sia antecedente alla instaurazione di qualsiasi procedura giudiziale da parte del creditore del Condominio, il pagamento della propria quota da parte del singolo condomino deve avvenire a mani dall'amministratore e non già in quelle del terzo creditore. Per confortare tale conclusione la Corte di Cassazione ha ribadito il principio della parziarietà delle obbligazioni dei condomini nei confronti del terzo creditore, affermato da Sez. Un. n. 9148/2008 ed ha pure tenuto a precisare che tale principio non è poi mai stato smentito. Ancora è stato affermato il principio secondo il quale, ponendosi il Condominio, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini - attinenti alle parti comuni -, l'amministratore dello stesso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione di obblighi verso terzi per la conservazione delle cose comuni sia, all'interno della collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi, così che non è idoneo ad estinguere il debito pro quota del singolo condomino, il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del Condominio le volte in cui il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino. Non occorre sottolineare l'importanza delle argomentazioni, che devono unicamente essere congruamente riferite alle circostanze di fatto esaminate dalla Corte di Cassazione. Non sembra si sia trattato di un condomino che tentasse di fare chiarezza in un contesto confuso, talché l'iniziativa del singolo aveva dato luogo a non lieve confusione e ben poteva trovare la sanzione indicata sia dal Tribunale che dalla Corte Suprema.

1236 condominio. Tabelle millesimali. Approvazione e revisione. Sufficienza della delibera a maggioranza.

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cuiall' art. 1136, comma 2, c.c.. Cass. civ. sezione seconda, 26 febbraio 2014 n. 4569

Si deve precisare che la sentenza che si commenta, pure essendo stata depositata nel corrente anno 2014, non applica il nuovo testo dell'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile. La motivazione contenuta nella sentenza pone infatti testuale riferimento alla sentenza n. 18477/10 delle S.U., in base al quale l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2. Come noto, quella sentenza considerava la deliberazione che approva le tabelle millesimali non come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, fonte che è costituita dalla legge stessa, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica. Né è derivato il noto indirizzo che è stato oggi confermato. Rimane invece da rilevare come la giurisprudenza reagirà a fronte del nuovo primo comma dell'art. 69, che così recita: **"***I valori proporzionali delle singole unità' immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità"* sembra altamente probabile che il legislatore abbia inteso che la delibera a maggioranza possa giovare unicamente in caso di errore o di innovazione di particolare importanza, ma ovviamente occorre attendere le necessarie conferme.

1237 locazioni abitative. Rinnovazione tacita ai sensi dell'art. e della legge 431 del 1998. Assoggettamento del nuovo contratto alla doppia durata quadriennale:

In materia di locazione, l'art. 2, ultimo comma della legge n. 431 del 1998, relativamente al rinnovo tacito dei contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della stessa, deve interpretarsi nel senso che, ove il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza della nuova legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe dovuto fare, ma che non ha fatto, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina integralmente e quindi anche alla doppia durata quadriennale, alla stregua della legislazione vigente al momento della scelta. (Cassazione civile sezione terza sentenza del giorno 11 marzo 2014, n. 5596)

Sentenza importante, poiché consente di fare chiarezza su un punto molto controverso e rilevante anche per le locazioni di immobili destinati ad uso diverso. La Corte di Cassazione ha richiamato l'ormai consolidato suo orientamento secondoil quale l'articolo due della novella sulle locazioni abitative (L. 431 /19998) deve essere interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza della nuova legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare, ma che non ha fatto, il rapporto resta assoggettato a tale nuova disciplina integralmente, e quindi con riferimento anche alla doppia durata quadriennale, alla stregua della legislazione vigente al momento della scelta. (conformi Cass. n. 7985/2010, Cass. n. 15005/08 e Cass. n. 17995/07).per completezza, si ricorda che sono ancora in essere numerosi contratti stipulati prima del 1998. Per questo contratti o meglio per la prima loro scadenza successiva al 31 dicembre 1998 varrà il seguente principio: seguente principio di diritto: "La L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 6, va interpretato nel senso che, tra i contratti stipulati prima della sua entrata in vigore, sono soggetti alla nuova disciplina, anche con riferimento alla doppia durata quadriennale, solo quelli che vedono realizzato il presupposto della rinnovazione nel vigore della nuova legge: e cioè solo quelli per i quali il termine utile per la comunicazione della disdetta da parte del locatore è venuto a scadenza in epoca successiva al 30.12.1998 e questa disdetta non è stata data, cosicchè la rinnovazione si è verificata nella vigenza della nuova legge".

IL COMMITTENTE, L'APPALTATORE E LE INGERENZE

Cristoforo Moretti

Quando un datore di lavoro, per esempio un amministratore di un condominio con custode, affida un lavoro in appalto ad un altro datore di lavoro, per esempio un'impresa di pulizie, per la sicurezza sul lavoro a norma di legge esistono due figure:

- il committente datore di lavoro (l'amministratore di condominio);
- l'appaltatore (il titolare dell'impresa di pulizie).

Al committente datore di lavoro si applica l'art.26 del d.lgs. 81/2008.
Se l'appaltatore subappalta, essendo già "di suo" datore di lavoro ed affidando lavori al subappaltatore, anch'egli diventa in qualità di "subcommittente" soggetto all'art.26.
Ecco stralcio dell'art.26: al committente si applica tutto, all'appaltatore solo i commi 1 e 2.

Decreto legislativo n.81/2008 *[ndr: versione maggio 2008]*
Art. 26 - Obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione

1. Il datore di lavoro, in caso di affidamento dei lavori all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi all'interno della propria azienda, o di una singola unità produttiva della stessa, nonché nell'ambito dell'intero ciclo produttivo dell'azienda medesima:
   a) verifica, con le modalità previste dal decreto di cui all'articolo 6, comma 8, lettera g), l'idoneità' tecnico professionale delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi in relazione ai lavori da affidare in appalto o mediante contratto d'opera o di somministrazione. Fino alla data di entrata in vigore del decreto di cui al periodo che precede, la verifica e' eseguita attraverso le seguenti modalità:
      1) acquisizione del certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato;
      2) acquisizione dell'autocertificazione dell'impresa appaltatrice o dei lavoratori autonomi del possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale, ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445;
   b) fornisce agli stessi soggetti dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività.
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, i datori di lavoro, ivi compresi i subappaltatori:
   a) cooperano all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività' lavorativa oggetto dell'appalto;
   b) coordinano gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare rischi dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva.
3. Il datore di lavoro committente promuove la cooperazione ed il coordinamento di cui al comma 2, elaborando un unico documento di valutazione dei rischi che indichi le misure adottate per eliminare o, ove ciò non e' possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze. Tale documento e' allegato al contratto di appalto o di opera.

Ed ecco il caso reale: condominio con custode; appalto; grave infortunio; ispezione ASL; stesse sanzioni per violazione degli stessi commi dell'art.26 al committente ed all'appaltatore che aveva subappaltato.
Lo dice la legge e lo conferma il tribunale di merito, ma entrambi ricorrono in Cassazione e la Suprema Corte si esprime sui due casi, contraddicendosi. Nella pagina a seguire gli stralci delle due sentenze, con il confronto tra le linee difensive (identiche) e le pronunce di Cassazione: per l'amministratore la circostanza dell'ingerenza non rileva, per il "subcomittente" rileva eccome ed è determinante.
Superando il caso specifico, non si illudano gli appaltatori disinvolti: questa volta è andata proprio bene, ma la Gazzetta Ufficiale non viene modificata da una sentenza discutibile.

Cassazione Penale, Sez. 3, 15.10.2013, n. 42347
(stralcio dal testo)

FATTO – Il Tribunale di ...., con sentenza del 26.2.2013 ha condannato X.Y. alla pena dell'ammenda ritenendolo responsabile: a) del reato di cui agli **artt. 26, comma 1, lett. a) e b), 55 comma 4 lett. d) d.lgs. 81/2008** per avere, quale amministratore di un condominio, affidato i lavori di abbattimento di una **pianta di rilevanti dimensioni, ubicata all'interno del giardino condominiale**, **senza verificare l'idoneità tecnico professionale della ditta appaltatrice (...) e per non aver fornito ai soggetti incaricati dell'esecuzione dell'intervento dettagliate informazioni sui rischi specifici** esistenti nell'ambiente in cui erano chiamati ad operare e sulle misure di prevenzione ed emergenza adottate dal condominio;
(...) Avverso tale pronuncia il predetto propone ricorso per cassazione. Con un primo motivo di ricorso deduce la violazione di legge, **rilevando di non aver mai preso parte all'esecuzione delle opere, né di essersi in alcun modo ingerito nell'organizzazione, nella direzione e nell'esecuzione delle stesse, agendo dunque quale mero committente**, concedendo l'appalto alla società che poi aveva materialmente provveduto, avvalendosi di terzi, all'abbattimento della pianta e **senza pertanto assumere la posizione di «datore di lavoro»** erroneamente attribuitagli in sentenza.

DIRITTO – (...) nell'affidare i lavori all'appaltatore, **il committente non è automaticamente esonerato dell'osservare le norme di sicurezza che avrebbe necessariamente dovuto applicare in caso di diretta esecuzione dell'intervento, continuando a gravare anche sulla sua persona, seppure entro certi limiti, il debito di sicurezza verso i lavoratori impegnati nell'esecuzione delle opere appaltate**.

(...) deve rilevarsi che proprio l'inosservanza degli **specifici doveri imposti al committente** dall'art. 26 d.lgs. 81/2008 è stata imputata al ricorrente, **il quale, tuttavia**, pur non contestando la natura del rapporto intervenuto con la ditta appaltatrice, **nega la propria responsabilità**, come si è detto, **affermando di non aver avuto alcuna ingerenza nell'esecuzione dei lavori** e di non poter essere considerato «datore di lavoro» ai sensi dell'art. 2 del medesimo d.lgs. **La circostanza della non ingerenza, però, non rileva, poiché l'oggetto dell'imputazione riguarda l'inosservanza di doveri che esulano dalle concrete modalità di esecuzione dell'intervento,** riguardando, invece, doveri di informazione e cooperazione propri di colui che affida i lavori in appalto.

(...) appare evidente come non assuma particolare rilievo la circostanza, valorizzata dal giudice di merito ed oggetto di censura in ricorso, che l'imputato sarebbe stato comunque datore di lavoro del portiere dello stabile presso il quale venivano eseguiti i lavori poiché, **anche nel caso in cui restasse non accertata, come assume il ricorrente, una fattiva partecipazione dello stesso all'esecuzione dei lavori, non verrebbero comunque meno gli specifici obblighi del committente di cui si è detto in precedenza**.

Cassazione Penale, Sez. 3, 18.12.2013 n. 50966
(stralcio dal testo)

FATTO – Con sentenza del 13.6.2012 il Tribunale di ... ha condannato G.M. alla pena di Euro 4000 di ammenda per il reato di cui al combinato disposto degli **articoli 26, comma 1, lettere a) e b), e 55, comma 4, d.lgs. 81/2008** perché, in qualità di amministratore unico di G. S. Srl, nel subappaltare l'abbattimento di un **albero nel giardino del condominio** (omissis), **non verificava, anche mediante l'acquisizione dell'apposita autocertificazione, l'idoneità tecnico-professionale della ditta incaricata dei lavori e non forniva ai soggetti incaricati alla loro esecuzione dettagliate informazioni sui rischi** e sulle misure di prevenzione e di emergenza da adottare.
Ha presentato ricorso il difensore adducendo due motivi. Il primo denuncia violazione di legge con riferimento al combinato disposto degli articoli 2, comma 1, lettera b) e 26, comma 1, lettere a) e b), d.lgs. 81/2008. Avendo la società dell'imputato subappaltato l'incarico a L'E. s.a.s., che aveva subappaltato all'impresa individuale G.F. il quale a sua volta subappaltava in parte all'impresa individuale A. , né l'imputato né alcuno dei suoi dipendenti avrebbe mai preso parte all'esecuzione delle opere, e **l'imputato non si sarebbe mai ingerito nella loro organizzazione e nella loro direzione e non avrebbe mai rivestito il ruolo di datore di lavoro ex articolo 2 d.lgs. 81/2008**, che i reati a lui ascritti presuppongono (...)

DIRITTO – (...) l'appaltatore subappaltando non perde automaticamente la sua qualifica di datore di lavoro con i correlati obblighi antinfortunistici ma a condizione, proprio, che continui a esercitare una concreta ingerenza nell'effettuazione dell'opera, così non integralmente subappaltata: **dalla responsabilità prevenzionale** che da tali obblighi discende, invero, **il subcommittente è sollevato "soltanto ove i lavori siano subappaltati per intero, cosicché non possa più esservi alcuna ingerenza da parte dello stesso nei confronti del subappaltatore"**

(...) Nel caso di specie, **è indiscusso che l'oggetto del subappalto è stato formalmente totale, e il giudice riconosce che l'imputato non si è avvalso dei propri dipendenti per lo svolgimento dell'incarico**. Proprio da questo, tuttavia, il giudice trae l'esercizio dei poteri decisionali di ingerenza che costituiscono la qualità di datore di lavoro, con una interpretazione quindi non corretta, che identifica la qualità di datore di lavoro nel potere subappaltare integralmente. **Occorre invece che sia accertata la concreta sussistenza di una permanente ingerenza dell'imputato nell'esecuzione dei lavori, così che gli siano correttamente attribuibili i poteri decisionali del datore di lavoro, e la conseguente responsabilità per i reati a lui ascritti**.

MANUTENZIONE DI PORTE TAGLIAFUOCO NEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

Antonio De Marco

Le porte tagliafuoco, sono costruite per conservare, per un determinato periodo di tempo, la stabilità meccanica R, la tenuta a fumo e fiamme E, e l'isolamento termico I. Con la sigla REI si identifica un elemento costruttivo che deve conservare, per un tempo determinato, tre requisiti: stabilità, tenuta e isolamento termico. Con la sigla RE si identifica un elemento costruttivo che deve conservare, per un tempo determinato, due requisiti: stabilità e tenuta. Con la sigla R si identifica un elemento costruttivo che deve conservare, per un tempo determinato, un requisito: stabilità. È noto che le porte resistenti al fuoco (individuate come porte REI), dopo la posa in opera, devono essere sottoposte a manutenzione periodica. Le suddette porte devono essere identificate tramite targhetta applicata sulla porta e in base ai documenti esistenti previsti dal progetto di prevenzione incendi. È importante che l'attività sia svolta con scrupolo ed in modo completo da personale adeguatamente formato e qualificato. Di fatto, le porte e gli accessori, prima della posa in opera, sono sottoposti a metodi di prova per durata, resistenza, sicurezza e funzionalità. Le serrature e le contropiastre utilizzate su porte tagliafuoco e per il controllo del fumo, richiedono attributi supplementari per soddisfare i requisiti fondamentali dei prodotti da costruzione e cioè la sicurezza in caso di incendio.

I compiti del < titolare di attività >
Il < titolare di attività > è la figura responsabile degli ambienti (luoghi o locali) ove si riscontra una o più attività soggetta a controllo di prevenzione incendi (ad esempio: autorimessa, centrale termica, edifici alti, ecc…). Il compito del titolare di attività è di verificare l'efficienza delle porte mediante un piano di sorveglianza (che può essere svolto da personale addestrato) ed un piano di manutenzione periodica (che deve essere svolto da personale qualificato), seguendo le indicazioni di regolamenti, norme tecniche, ed istruzioni di posa uso e manutenzione presenti nel libretto predisposto dal produttore.

I compiti del produttore delle porte
Il produttore delle porte ha il compito di progettare e produrre le porte resistenti al fuoco, sottoporre le stesse alle prove per determinare la prestazione e fornire con gli allegati i documenti previsti dalla normativa.

Compiti dell'installatore (o posatore).
L'installatore, dotato di adeguata capacità organizzativa / professionale, deve posare correttamente la porta come previsto dalle norme, dal contratto / capitolato e dalle condizioni di cantiere e deve rilasciare la dichiarazione di corretta posa in opera.

Compiti del manutentore
Il manutentore deve eseguire il servizio di manutenzione e deve fornire la documentazione di registrazione del servizio effettuato.
Tale documentazione costituisce l'evidenza, ai fini contrattuali, o di eventuali contestazioni. Può essere anche di supporto al titolare di attività, per eventuali interventi di manutenzione straordinaria o di soddisfacimento di requisiti.

Le caratteristiche delle porte TF
I componenti delle porte che hanno influenza sulla resistenza al fuoco e tenuta al fumo, e che sono considerati e descritti nel rapporto di prova soni i seguenti:

1. Anta della porta (e suoi sub-componenti quali telaio dell'anta, coprigiunto, materiale di riempimento, fogli o reti di armatura, adesivi, viti di fissaggio, elementi di irrigidimento, spioncini, battute dell'anta, verniciature, elementi decorativi, ecc…).
2. Telaio e sua conformazione (battute, soglie alla base, ecc..).
3. Elementi di fissaggio al supporto murario (zanche, tasselli, ecc…).
4. Materiali di riempimento del giunto tra telaio e muratura di supporto (paste sintetiche o di gesso, schiume, malte, materiali fibrosi).
5. Vetrazione dell'anta, dei pannelli superiore e/o laterale e suoi elementi di fissaggio (viti, profilati ecc..).
6. Pannelli laterali o sovraporta (e loro sub- componenti quali telaio, pannello di riempimento, vetrazione, fissaggi, ecc..).
7. Accessori (cerniere, maniglie, serrature, scrocchi, chiudi porta, fermo in apertura, maniglioni, barra a spinta, coordinatore di sequenza, ecc.).
8. Finiture decorative e rivestimenti protettivi (cornici, pitture, laminati di legno, di plastica, lastre metalliche, ecc…).
9. Guarnizioni (intumescenti, a tenuta di fumo, a tenuta all'aria od acustiche, ecc…):
10. Struttura di supporto muraria (di tipo rigido a base di mattoni e/o c.a.; di tipo flessibile a base di cartongesso, pannelli metallici; di tipo associato per porte da posare con una struttura di supporto appositamente configurata):
11. Condotti e cavi di comando elettrico (per serrature,

dispositivi di fermo in apertura, segnalazioni, ecc..).
12. Segnaletica di vari tipo e pittogrammi.
13. Carrelli, rotaie di scorrimento, fermi in apertura, guide, rulli di avvolgimento, ecc… (per porte scorrevoli, avvolgibili e similari).

L'attività di manutenzione
L'attività di manutenzione si compone di tre fondamentali parti operative e procedurali:

I. fase: sopralluogo per individuazione (anche sulla base di capitolato servizi- prestazioni) degli interventi correttivi / manutentivi, ecc….
II. fase: Sottoscrizione capitolato - contratto che tiene conto dei riscontri del sopralluogo -
III. fase: Realizzazione degli interventi e rilascio opportune registrazioni e rapporti di avvenuta manutenzione.

Porte che hanno perso il requisito di resistenza al fuoco
Tutte le porte dovranno essere singolarmente sottoposte ad accurato esame visivo e di funzionamento, mediante prove di apertura / chiusura. Qualora si dovessero riscontrare deformazioni e/o guasti tali da ritenere che la porta abbia perso la propria funzionalità (prestazione REI, autochiusura, ecc…) il manutentore deve comunicare alla Direzione Lavori, le azioni previste per ripristinare la perfetta funzionalità (quando è possibile) oppure la completa sostituzione della porta, comprensiva di opere murarie e quant'altro necessario per la messa in opera di nuovo manufatto e relativa DICHIARAZIONE di CORRETTA POSA

Sostituzione di componenti
La sostituzione di componenti e/o aggiunta di accessori e guarnizioni sulle porte esistenti, dovrà essere eseguita osservando le istruzioni per il montaggio fornite dal produttore della porta. Il manutentore che effettua tale intervento deve redigere, sottoscrivere e consegnare la DICHIARAZIONE di CORRETTA INSTALLAZIONE, facendo riferimento alle istruzioni del produttore della porta e/o dell'accessorio oppure alle indicazioni di norma.

Censimento, mappatura e sorveglianza: cartellino di identificazione
Prima dell'attività di manutenzione, dovrà essere svolta attività di censimento e mappatura e individuazione delle porte: ciascuna porta dovrà essere identificata con un numero progressivo e con la sigla del piano di ubicazione, seguendo l'ordine riportato negli allegati elaborati. Nella fase di censimento e sorveglianza, si procederà come segue:

a) verificare che le porte siano nelle normali condizioni operative;
b) verificare che siano facilmente accessibili e fruibili;
c) verificare che siano adeguatamente segnalate.
Eventuali anomalie dovranno essere registrate / segnalate.

Verifica della targhetta (o marchio di conformità) apposta dal produttore
La targhetta che deve essere sempre presente, deve riportare:

- Classificazione REI – Anno di produzione – Numero progressivo di produzione -- Estremi del certificato di prova / omologazione e nome del produttore.

Verifica esistenza di ritegni impropri
Si deve verificare che la porta sia libera da ritegni impropri di qualsiasi genere quali ad esempio: legacci, catenelle, oggetti posti per tenere aperte le ante (portaombrelli, estintori, sedie, ecc..). In ogni caso, non devono esserci oggetti che ostacolano il passaggio delle persone riducendo la larghezza o l'altezza del passaggio.

Verifica guarnizioni
Si deve verificare che le guarnizioni perimetrali termoespandenti e di tenuta al fumo siano efficienti:

- le guarnizioni non devono essere danneggiate, devono essere intere e non risultare modificate;
- le guarnizioni devono essere fissate in modo sicuro alla porta o al telaio e non devono essere ricoperte da verniciatura.

Verifica fissaggio e giochi
Si deve verificare che la porta sia fissata e in posizione corretta (giochi rispettati) e quindi si deve controllare che:

- non ci siano crepe, fessure o distacchi che indicano una riduzione di continuità e di solidità dell'ancoraggio al supporto murario.
- siano mantenuti i piani verticali ed orizzontali in particolare delle parti mobili (anche tra esse).
- i giochi fra la porta ed il telaio e fra le ante delle porte a due ante siano entro i limiti indicati dal costruttore della porta.

Si opera analogamente per i labirinti delle porte scorrevoli.

Verifica integrità costruttiva
Occorre che la porta sia integra e quindi bisogna controllare che:
- non ci siano forature, ammaccature, distorsioni, spaccature, cedimenti, ecc.. che possono modificare i giochi tra parti fisse e parti apribili.
- i vetri inseriti siano esenti da fessurazioni, opacizzazioni, incrinature, scagliature, ecc…
- non ci siano danneggiamenti, manomissioni o comunque indicatori si alterazione dell'integrità costruttiva iniziale.

Verifica dispositivi apertura
- Verificare i dispositivi di apertura (scrocchi, serrature, cerniere, carrelli) e le forze di sgancio, riaggancio e manovra. Tali requisiti sono fondamentali per le porte su vie di fuga.
- Verificare maneggevolezza sgancio e riaggancio: la porta deve presentare adeguata maneggevolezza in

apertura ed in chiusura.

Controllare che scrocco e serratura e le relative contro-bocchette ove presenti:
- siano fissati e lubrificati come indicato dal fabbricante della porta o del dispositivo.
- abbiano un valore corretto della forza di riaggancio e della forza o coppia di apertura.

Se, dopo avere controllato fissaggio e lubrificazione, la forza o rispettivamente la coppia di apertura del dispositivo di chiusura supera i valori indicati od i valori riscontrati in precedenti interventi di manutenzione, è bene che il manutentore controlli lo stato del dispositivo di chiusura e le rispettive contro-bocchette per verificare che non ci siano rotture, deformazioni, grippaggi, usure od ossidazioni che impediscono al componente di funzionare correttamente e quanto previsto dalle istruzioni del produttore.

Valori di riferimento della forza di riaggancio e della forza o coppia di chiusura

<u>I)Forza di riaggancio dello scrocco della serratura</u>
La forza di riaggancio della serratura non deve superare il valore di:

15 N per le serrature di grado 7, 8 e 9 e del terzo **b**ox della classificazione;
25 N per le serrature di grado 4, 5 e 6 e del terzo **b**ox della classificazione;
50 N per le serrature di grado 1, 2 e 3 e del terzo **b**ox della classificazione;
La porta deve essere provata con anta accostata e poi spinta nell'area dello scrocco per effettuare il riaggancio.
1 N = 1 Newton = unità di misura della forza nel Sistema Internazionale: 1 N = 0,981 kgf

<u>II)Forza di riaggancio del dispositivo antipanico o di emergenza</u>
La forza di riaggancio del dispositivo di antipanico o di emergenza non deve essere maggiore di 50 N. La forza di riaggancio deve essere misurata accostando l'anta fino ad appoggiare lo scrocco al telaio ed applicando la forza di chiusura a 50- 100 mm dal bordo battente ed a 800-1000 mm dal pavimento.

<u>III)Forza e coppia di sgancio dei dispositivi antipanico o di emergenza</u>
La forza è, a seconda dei casi, la coppia massima di apertura del dispositivo di chiusura della porta, come sotto riportato:

- per i dispositivi antipanico la forza massima di sgancio, applicata al centro della barra e ad una distanza non maggiore di 25 mm dall'estremità della barra è di 80 N.
- per i dispositivi di emergenza azionati da una maniglia, la forza massima di sgancio, applicata a 100 mm dall'asse di rotazione della maniglia è di 70 N
- per i dispositivi di emergenza azionati da piastra a spinta, la forza massima di sgancio, applicata al centro della piastra a spinta, è di 150 N

Verifica della facilità di manovra
Verificare la facilità di manovra, costituita dalla possibilità di ruotare liberamente sui cardini o scorrere agevolmente sulle guide fino alla completa apertura (tenuto conto di eventuali azioni contrarie di chiudiporta, attriti di rotaie, pavimento, pareti, parti fisse, ecc..).
Le forze di manovra in apertura sono derivate dalle forze di sgancio indicate dalle norme sulla porte REI e su chiarimenti forniti dai VV.F. (vedasi lettera circolare 08.05.2008 Dip. VV.F. Min Int).
La norma UNI EN 1125 prevede un valore massimo di 220 N per lo sgancio dei dispositivi antipanico, mentre la UNI EN 16005 prevede, per la porte automatiche lo stesso valore per l'apertura "a sfondamento " delle ante in caso di emergenza. Quest'ultima misura si intende effettuata a metà altezza dell'anta a 50-100 mm dal bordo di chiusura. Il valore di 220 N è quello massimo ammesso. In ogni caso, per porte a 2 ante munite di maniglione antipanico, la porta deve aprirsi agevolmente e spalancarsi liberamente, agendo anche e solamente sul maniglione posto sull'anta secondaria. Resta inteso che valori ridotti possono essere richiesti per porte installate su edifici con presenza di < utenza debole >: bambini, anziani, disabili, ec….

Verifica della verticalità degli assi delle cerniere
Bisogna verificare la verticalità degli assi delle cerniere (stabilità meccanica assiale):
- le cerniere devono essere lubrificate come indicato dal costruttore della porta o dell'accessorio;
- le cerniere devono avere corretto valore della coppia di attrito;
- l'asse delle cerniere deve essere verticale;
- La coppia massima di attrito delle cerniere non deve superare i seguenti valori:

i) 2 Nm per porte aventi massa non superiore a 40 kg;
ii) 3 Nm per porte aventi massa compresa tra 40 kg e 80 kg;
iii)4 Nm per porte aventi massa compresa tra 80 kg e 160 kg;

Operativamente si procede come segue:
dopo avere verificato che le cerniere siano fissate e lubrificate come indicato dal costruttore della porta o delle cerniere, scaricare la porta dalla forza esercitata dal chiudiporta e dalla cerniera e molla ed effettuare una misura della coppia di attrito delle cerniere.
La coppia di attrito delle cerniere è la coppia necessaria ad iniziare lo spostamento della porta scaricata a 0° +-5°; 30° +-5°; 60° +-5°; 90° +- 5° - Se il costruttore non ha indicato la massa della porta nella documentazione fornita, o questo dato non è disponibile, si può fare riferimento ai seguenti valori:

- porte di acciaio: EI 30 = 28 kg / mq; EI 60 = 33 kg/mq; EI 120 = 46 kg /mq;
- porte in legno: EI 30 = 35 kg / mq; EI 60 = 38 kg/mq; EI 120 = 75 kg /mq;

- parti vetrate: EI 60 = 17 kg / mq; EI 120 = 84 kg /mq;

Se il valore rilevato della coppia di attrito, supera il valore massimo relativo alla massa della porta o il valore riscontrato in precedenti interventi di manutenzione, è necessario controllare lo stato delle cerniere per verificare che non ci siano rotture, deformazioni, grippaggi, usure od ossidazioni che impediscono il regolare funzionamento. Per verificare se le cerniere sono allineate ed il loro asse è verticale, si può usare un filo a piombo oppure aprire la porta a 45° scaricata da ogni spinta compresa quella esercitata dalla cerniera a molla e dal chiudiporta. Se la porta rimane ferma nella posizione in cui è stata aperta, l'asse delle cerniere è verticale. Se invece la porta tende ad aprirsi od a chiudersi per effetto del suo peso, l'asse delle cerniere non è verticale.

Verifica della integrità e scorrevolezza
Deve essere verificata l'integrità e la scorrevolezza delle parti mobili (carrelli, perni, pulegge, cavi e/o catene, contrappesi, ecc..) anche per assialità, planarità, verticalità, orizzontalità, pulizia e non ossidazione, ecc…. Per le porte scorrevoli si deve:

- effettuare le regolazioni e la lubrificazione prevista dal libretto di uso e manutenzione;
- verificare la chiusura (riaggancio) e la velocità regolare di chiusura e le eventuali regolazioni indicate nel libretto di istruzioni;

Verifica dispostivi di autochiusura
Verificare che i dispositivi di autochiusura (molle interne alle cerniere, chiudiporta, contrappesi, ecc..) devono fare chiudere la porta mediante scatto di aggancio. Controllare, registrare e ove necessario, reintegrare o lubrificare i dispositivi di autochiusura ed i relativi accessori (molle, chiudiporta, contrappesi, ammortizzatori, regolatori di velocità, regolatori di precessione in chiusura, ecc…).
Le ante, anche se aperte parzialmente, devono richiudersi completamente sino allo "scatto " dei dispositivi di ritegno (scrocco della serratura, paletti, ecc..).

1) Chiudiporta, controllare che:

a) il prodotto sia fissato e lubrificato come indicato dal produttore della porta e/o dell'accessorio;
b) il braccio sia in condizioni tali da poter funzionare correttamente;
c) il corpo del chiudiporta non perda olio;
d) nei chiudiporta a pavimento, la porta si allineata con il telaio, se la porta non è ad un'anta, e le ante siano allineate fra loro, se la porta è a due ante;
e) la corsa di apertura delle porta non sottoponga l'arresto od il braccio ad uno stress eccessivo che può ovalizzare la sede della boccola del perno con conseguente perdita d'olio;
f) le viti di regolazione della velocità di chiusura e della valvola di regolazione del colpo finale (quando è presente) svolgano correttamente la funzione di regolazione;
g) le porte REI con non sono destinate ad essere normalmente chiuse a chiave, devono essere autochiudenti.
h) regolare il chiudi porta e/o la cerniera a molla in modo che la porta si richiuda da un angolo di apertura a 90° in un tempo non inferiore a:

-larghezza anta 600 mm – tempo di chiusura 4 sec
-larghezza anta 700 mm – tempo di chiusura 4 sec
-larghezza anta 800 mm – tempo di chiusura 5 sec
-larghezza anta 900 mm – tempo di chiusura 5 sec
-larghezza anta 1.000 mm – tempo di chiusura 6 sec
-larghezza anta 1.100 mm – tempo di chiusura 6 sec
-larghezza anta 1.200 mm – tempo di chiusura 7 sec

i) per le porte ad un'anta: aprire l'anta a 10 ° +-2° (oppure a 30° +- 2° se è dotata di cerniera a molla) e tenere l'anta in posizione per un tempo di 20 +- 2 sec, poi rilasciarla senza scosse e verificare che la porta si riagganci nella posizione di chiusura.

l) per le porte a due ante procedere come per l'anta principale.

m) di seguito, entrambe le ante devono essere aperte assieme azionando l'anta secondaria ad un angolo di non più di 10° +- 2 ° (oppure a 30° +- 2° se è dotata di cerniera a molla) oltre la posizione di attesa minima del coordinatore di sequenza di chiusura, tenere le ante in posizione per un tempo di 20 +- 2 sec, poi rilasciarla senza scosse e verificare che le ante si riaggancino in posizione di chiusura.

n) se la porta non si chiude alla velocità impostata, aumentare il valore della velocità di chiusura delle porta diminuendo il tempo di chiusura rispetto al valore sopra indicato e ripetere la prova.

2) Cerniere a molla, controllare che:

- le cerniere siano fissate e lubrificate come indicato dal produttore della porta e/o dell'accessorio e non presentino rotture, deformazioni, grippature, usure od ossidazioni che impediscano il regolare funzionamento.

Verifica del coordinatore della sequenza di chiusura
Aprendo e rilasciando le ante, da qualunque posizione, il coordinatore della sequenza di chiusura deve chiudere prima l'anta secondaria e poi l'anta primaria.

Verifica dei dispositivi di ritegno (fermo in apertura).
Verificare i dispostivi di ritegno della porta in posizione di apertura del tipo elettromagnetici a parete od a pavimento, meccanismi con elementi termosensbili, ecc…. con ante in posizione di "aperto", agendo sui pulsanti di prova o dispositivi meccanici di sgancio: le ante devono essere liberate e devono chiudersi perfettamente. Bisogna controllare che:

1) il prodotto sia fissato e lubrificato come indicato dal costruttore della porta o dell'accessorio.

2) il cavo di alimentazione si in buono stato;
3) la tensione di alimentazione e la potenza assorbita siano quelle indicate nelle istruzioni;
4) sia possibile rilasciare di sganciare l'anta con comando manuale od elettrico e che l'anta si riagganci in chiusura;
5) l'ancora ed il magnete non siano ossidati;

Cartellino di manutenzione
Dopo la manutenzione, dovrà essere applicato, su ogni porta in esercizio, cartellino di manutenzione riportante la data e la sigla della ditta di manutenzione e del relativo addetto.

Sicurezza antincendio durante le operazioni di manutenzione: misure supplementari
Le operazioni di manutenzione dovranno essere svolte da una "squadra tipo " composta da almeno n. 2 addetti, dotati dei normali DPI (in particolare una torcia elettriche e n. 1 estintori a polvere …..). Poiché le operazioni di controllo e manutenzione possono ridurre temporaneamente la protezione antincendio, gli addetti devono prendere in considerazione l'adozione di ulteriori misure di sicurezza (presidio, segnalazioni, avvisi, estintore a disposizione, ecc…).

Alcune definizioni

- **accessori per serramenti (building hardware)**: Prodotti e componenti quali cerniere, maniglie, serrature, dispositivi di apertura, rosette per serratura, placche coprifessura, lastre paracolpi, meccanismi di scorrimento, dispositivi di chiusura, componenti elettrici, cablaggi, ecc.. che possono essere utilizzati nella porta o nel serramento apribile.
- **sorveglianza**: Controllo visivo atto a verificare, con frequenza variabile che le attrezzature e gli impianti antincendio siano nelle normali condizioni operative, siano facilmente accessibili e non presentino danni materiali accertabili tramite esame visivo. La sorveglianza può essere effettuata da personale normalmente presente nelle aree protette dopo avere ricevuto adeguate istruzioni.
- **controllo periodico**: Misura di prevenzione atta a verificare con **frequenza almeno semestrale** l'efficienza delle porte, dei loro componenti ed accessori.
- **installatore**: Persona fisica o giuridica che provvede all'installazione della porta con i relativi componenti, in modo da realizzare il funzionamento previsto.
- **manutentore**: Persona fisica o giuridica incaricata della manutenzione della porta installata, comprendente tutte le operazioni necessarie per mantenere il funzionamento previsto del sistema costituito da porta e dai relativi componenti per l'intero ciclo di vita della porta tagliafuoco.
- **manutenzione ordinaria**: Operazione che si attua in loco, con strumenti ed attrezzi di uso corrente. Essa si limita a riparazioni di lieve entità, abbisognevoli (ovvero che comportano l'impiego) unicamente di minuterie e comporta l'impiego di materiale di consumo di uso corrente o la sostituzione di parti di modesto valore espressamente previste. La sostituzione di componenti si riferisce a quelli previsti come manutenzione ordinaria riportati nel libretto di installazione uso e manutenzione fornito dal produttore della chiusura tagliafuoco.
- **manutenzione straordinaria**: Intervento che non può essere eseguito in loco o che, pur essendo eseguito in loco richieda mezzi di particolare importanza oppure attrezzature o strumentazioni particolari o che comporti sostituzioni di intere parti di impianto o la completa revisione o sostituzione di apparecchi per i quali non sia possibile o conveniente la riparazione. La sostituzione di componenti si riferisce a quelli previsti come manutenzione straordinaria riportati nel libretto di installazione uso e manutenzione fornito dal produttore della chiusura tagliafuoco (o comunque non a scadenza prefissata).
- **Anta:** parte apribile, o anche fissa, del telaio su cui viene montata la lastra di vetro o un pannello.
- **Anta semifissa**: Anta incernierata che si apre per ultima e si chiude per prima in una porta doppia a battente.
- **Cerniera:** Perni attorno a cui avviene la rotazione dell'anta apribile. Nelle porte tagliafuoco sono regolate dalla norma UNI- EN 1935.
- **Chiudiporta:** Dispositivo meccanico od elettrico per chiudere una porta senza l'intervento umano. Solitamente fissato sull'anta in prossimità delle cerniere. Esiste anche la versione a pavimento. Per porte tagliafuoco si applica la norma UNI-EN 1154.

L'ALLOGGIO DEL PORTIERE

Vincenzo Di Domenico

Lo stipendio di un lavoratore può essere erogato dal datore in **varie forme**. Oltre alle somme in denaro, tra i redditi da lavoro dipendente rientrano infatti anche i cosiddetti **"fringe benefits"**, cioè elementi complementari alla retribuzione principale che consistono sostanzialmente nella **concessione in uso di beni o servizi**.
Questa dinamica è regolata dall'articolo 2099 del codice civile che stabilisce come "il prestatore di lavoro può anche essere retribuito in tutto o in parte con partecipazione agli utili o ai prodotti, con provvigione o con prestazioni in natura". La modalità più diffusa è rappresentata dalla **concessione dell'alloggio al lavoratore**. L'utilizzazione dell'alloggio da parte del portiere di un edificio, concesso per l'espletamento delle sue mansioni e la pulizia dello stabile, costituisce una prestazione accessoria al rapporto di lavoro. Infatti nel contratto collettivo dei proprietari di fabbricato i locali per la portineria e l'alloggio del portiere si presumono di proprietà comune a tutti i condomini, ma tuttavia, sono beni suscettibili di utilizzazione individuale, da parte di un soggetto che svolga servizio di portierato.
Quindi l'alloggio è indissolubilmente legato al servizio di portierato, in caso di cessazione del servizio di portierato l'alloggio, dunque, dovrà essere liberato.
Il contratto collettivo del settore prevede all'articolo 20 come deve essere composto l'alloggio (gratuità per l'uso, composizione dell'appartamento ed uso esclusivo da parte del "...del lavoratore e della propria famiglia...").
Nel rapporto di lavoro di lavoro in esame, tale concessione va a sostituirsi ad una equivalente erogazione "in denaro" la cui corresponsione economica avrebbe un impatto più pesante sul costo sostenuto dal Condominio. L'uso dei locali rientra nella nozione di reddito di lavoro dipendente, ex art.51 del DPR n.917/86 TUIR, anche quei valori in natura percepiti o fruiti dal dipendente per le cause anzidette e che vengono definiti "fringe benefits".
L'incremento di utilità e l'apporto di valore "in natura" che riceve il dipendente quando il datore di lavoro gli concede l'uso di un alloggio aziendale realizza un benefit da assoggettare a contributi e a tassazione con modalità differenziate a secondo del tipo di concessione, se strumentale o non strumentale, se in uso gratuito o se invece con partecipazione alle spese o con locazione. Come si è detto la **concessione** dell'**alloggio** in **uso al Portiere** da parte del **Condominio** rientra nella casistica dei **fringe benefit** e, come tale, è inquadrata come **elemento remunerativo complementare** alla **retribuzione principale**. **La disposizione legislativa** stabilisce il **valore** che deve essere attribuito all'utilizzo, da parte dei **dipendenti**, dell'**alloggio fornito** dal **datore di lavoro**.
Alla base del calcolo viene assunta la **rendita catastale** e, in mancanza di questa, il valore dell'alloggio ad "...**equo canone**..." o quello **corrente** in regime di **libero mercato**. A tale valore devono essere **sommate** tutte le spese inerenti all'alloggio, **sostenute** dal **datore di lavoro** (ad esempio luce, gas, telefono, tassa rifiuti,ecc.), e quanto corrisposto per il godimento del fabbricato stesso, ecc.. Il **fringe benefit** è dunque determinato dalla **differenza** tra **tale valore** e l'**importo corrisposto** (mediante versamento o trattenuta) per il **godimento** del fabbricato stesso. Il criterio di determinazione del valore di un fabbricato concesso al dipendente è diverso, a seconda che egli abbia o no l'obbligo di dimora nello stesso e che il fabbricato sia iscritto o no in catasto.
In particolare:

- se il dipendente **ha l'obbligo di dimora** (ad esempio l'immobile concesso al portiere dello stabile) e il fabbricato è **iscritto in catasto**, il reddito per il dipendente è **costituito dal 30 per cento della differenza tra la rendita catastale del fabbricato, aumentata di tutte le spese inerenti il fabbricato stesso, comprese le utenze non a carico dell'utilizzatore, e quanto corrisposto per il godimento dell'immobile;**

- se il fabbricato è iscritto al catasto ma privi di rendita, perché non ancora censito,il reddito del

dipendente è costituito **dal 30 per cento della differenza tra la rendita** presunta di libero mercato**,** aumentata di tutte le spese inerenti il fabbricato stesso, comprese le utenze non a carico dell'utilizzatore, e quanto corrisposto per il godimento dell'immobile**;**

Il valore convenzione dell'alloggio concesso a più dipendenti, ipotesi due coniugi assunti nel medesimo condominio, deve essere ripartito tra gli stessi in relazione alle parti del fabbricato a ciascuno di essi assegnato. Le spese da considerare sono quelle che non sono già incluse nella determinazione della rendita (le rendite catastali tengono già conto delle spese di ordinaria manutenzione, di amministrazione del fabbricato e relative ai servizi comuni).
In modo **analogo** bisognerà procedere nel caso in cui al dipendente vengano concesse in **locazione**, **uso** o **comodato**, **una** o **più stanze** in un'unità immobiliare - (precisazione fornita dal Ministero delle Finanze, con la C.M. 23.12.1997, n. 326) - nel nostro caso si potrebbe pensare ad un'assunzione a tempo determinato di un portiere per un periodo di tempo limitato.

Qui di seguito si elenca quanto specificato nell'attuale contratto collettivo di lavoro per determinare il valore convenzionale:

***Valori convenzionali mensili** validi per la determinazione del T.F.R. (art. 105 comma 3)*

– alloggio	*€*	*19,34*
– energia	*€*	*1,72*
– riscaldamento	*€*	*1,72*

Gli importi sopra descritti si devono considerare "MINIMI" ovvero se il valore convenzionale dell'alloggio più le spese sostenute dal Condominio superano quanto sopra indicato la cifra da considerare sarà quella **maggiore,** a tal riguardo si potrebbe esporre la seguente esemplificazione:

Rendita catastale annua	€	800
Spese NON a carico del Portiere	€	200
	€	1.000

€ 1.000 x 30% = € 300

€ 300 diviso 12 mesi = € 25,00 siccome l'importo è superiore al MINIMO stabilito dal CCNL si dovrà inserire il suddetto valore come "VALORE CONVENZIONALE

Indennità sostitutive o rimborsi (valori mensili) da corrispondere in caso di mancato godimento degli elementi di cui alle lettere e), f), g) dell'art. 98 del vigente contratto collettivo dei proprietari di fabbricato.

- alloggio (limitatamente ai sostituti non conviventi: art. 27, comma 1) per ogni vano € 11,50
- alloggio (limitatamente al periodo di prova: art. 33, comma 2) €123,31
- energia elettrica (nei valori previsti dagli enti erogatori nella prima fascia) 40 kwh
- riscaldamento (per il periodo di accensione previsto localmente dalla normativa nazionale) € 33,96

L'OBBLIGO D'INSERIRE L'USO DELL'ALLOGGIO NEL CONTRATTO DI ASSUNZIONE

All'atto dell'assunzione le parti che stipulano il contratto di lavoro possono prevedere che il portiere possa godere dell'alloggio in virtù dell'opera prestata. In sostanza, tale godimento sarebbe finalizzato alla prestazione del servizio e trova la sua regolamentazione giuridica nel contratto di lavoro e non nelle norme sul rapporto di locazione. Una volta cessato il rapporto di lavoro, al termine del preavviso, il portiere dovrà anche rilasciare l'alloggio; pertanto l'eventuale controversia che dovesse sorgere in ordine al rilascio stesso sarebbe di competenza del giudice del lavoro e non richiede un procedimento di sfratto. La detenzione dell'alloggio da parte del portiere, infatti, derivando da un contratto di lavoro subordinato non può classificarsi come un contratto di commodato nè tanto meno come un contratto di locazione urbana (trib. Milano 1/3/1990 n° 12261; Trib. Napoli 24/3/1998 n° 2563 in *Codice del Condominio* a cura di G. de marzo -Milano 1999)

LA RETRIBUZIONE UTILE AL CALCOLO DEL TFR

Non tutta la retribuzione del lavoratore concorre alla formazione del tfr, è quindi fondamentale soffermarci sul concetto di *retribuzione utile al tfr* posto al numeratore della frazione. Ma come si ottiene questo dato? È sufficiente sommare tutto ciò che il lavoratore ha percepito dal datore di lavoro?
No, non è sempre così. Spesso, non tutto ciò che costituisce la retribuzione è utile al calcolo del tfr.
È il C.C. a definire quali elementi della retribuzione comprendere e quali escludere dal calcolo del tfr, precisamente il secondo comma dell'art. 2120 che recita: *"Salvo diversa previsione dei contratti collettivi, la retribuzione annua comprende tutte le somme, compreso l'equivalente delle prestazioni in natura, corrisposte in dipendenza del rapporto di lavoro, a titolo non* ***occasionale*** *e con esclusione di quanto è corrisposto a titolo di rimborso spese."*
Vediamo quindi che l'**occasionalità** dell'erogazione decreta la computabilità o meno dell'elemento retributivo nel tfr.
Detto in altre parole, nel computo del tfr rientrano TUTTI gli elementi retributivi, anche in natura (fringe benefits), corrisposti a titolo NON occasionale, con esclusione, ovviamente, dei rimborsi spese. Diviene quindi fondamentale definire il concetto di occasionalità dell'elemento retributivo.
A tal fine rileviamo che la giurisprudenza è attualmente divisa in due filoni:

- Il primo, più storico, lega il concetto di occasionalità alla frequenza con la quale l'emolumento viene riconosciuto (es: compenso sporadico = occasionale);
- il secondo, più evoluto, lega il concetto di occasionalità alla natura dell'emolumento, al fatto cioè che derivi o meno da norme di legge o da pattuizioni contrattuali (es: premio anzianità previsto contrattualmente al raggiungimento dei 20 anni di servizio = non occasionale).

Per concludere la nostra trattazione sull'alloggio del portiere si può affermare che qualsiasi retribuzione in natura elargita non occasionalmente viene ad essere considerata utile al tfr. Pertanto il problema risiede nel quantificare, a livello economico, tali fringe benefits. In questo caso, infatti, non bisogna cadere nell'errore di applicare i criteri di quantificazione convenzionali stabiliti dalle regole fiscali, bensì è necessario riferirsi al valore normale del bene o del servizio reso al dipendente.

AGGIORNAMENTI IN SINTESI

Carmen Rovere

Di seguito si riportano provvedimenti pubblicati su temi di interesse:

Il Decreto Legge del Consiglio dei Ministri Disposizioni urgenti in materia di finanza locale, nonché misure volte a garantire la funzionalità di enti locali del 28 febbraio 2014

TASI

Per consentire le detrazioni sulla prima casa, di cui hanno beneficiato le famiglie italiane nel 2012, l'aliquota massima della Tasi (tributo sui servizi indivisibili) per l'anno 2014 per ciascuna tipologia di immobili può essere aumentata complessivamente fino ad un massimo dello 0,8 per mille complessivo. L'incremento può essere deliberato dai Comuni a condizione che il gettito relativo sia destinato a finanziare detrazioni o altre misure relative all'abitazione principale in modo tale che gli effetti sul carico dell'imposta Tasi siano equivalenti a quelli dell'Imu prima casa.

Modalità di pagamento

Il versamento della Tasi avviene mediante modello F24 e/o bollettino di conto corrente postale (per consentire all'Amministrazione finanziaria di disporre dei dati in tempo reale non è possibile utilizzare servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali). Il Comune stabilisce le scadenze di pagamento della Tasi e della Tari (tassa sui rifiuti) prevedendo almeno due rate a scadenza semestrale. È consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Decreto destinazione Italia convertito in Legge numero 9 del 21/2/2014

Numerose le modifiche già anticipate dal decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145:

"Art. 9. La riforma della disciplina del condominio negli edifici, di cui alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, è così integrata:

a) con Regolamento del Ministro della giustizia, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonchè i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220;
b) all'articolo 1120, secondo comma, n. 2, del Codice civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, le parole «per il contenimento del consumo energetico degli edifici» sono soppresse;

lettera soppressa in sede di conversione
c) all'articolo 1130, primo comma, n. 6, del Codice civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, dopo le parole: «nonchè ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza» sono inserite le seguenti: «delle parti comuni dell'edificio»;
d) all'articolo 1135, primo comma, n. 4, del Codice civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti»;
e) all'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, per come modificato

dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, dopo le parole: «spese ordinarie» sono aggiunte le seguenti: «L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice»".

Circolare 2/E del 21/2/2014 dell'Agenzia delle Entrate

"Modifiche alla tassazione applicabile, ai fini dell'imposta di registro,ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari – art. 10 DLgs 23 del 14/3/2011".

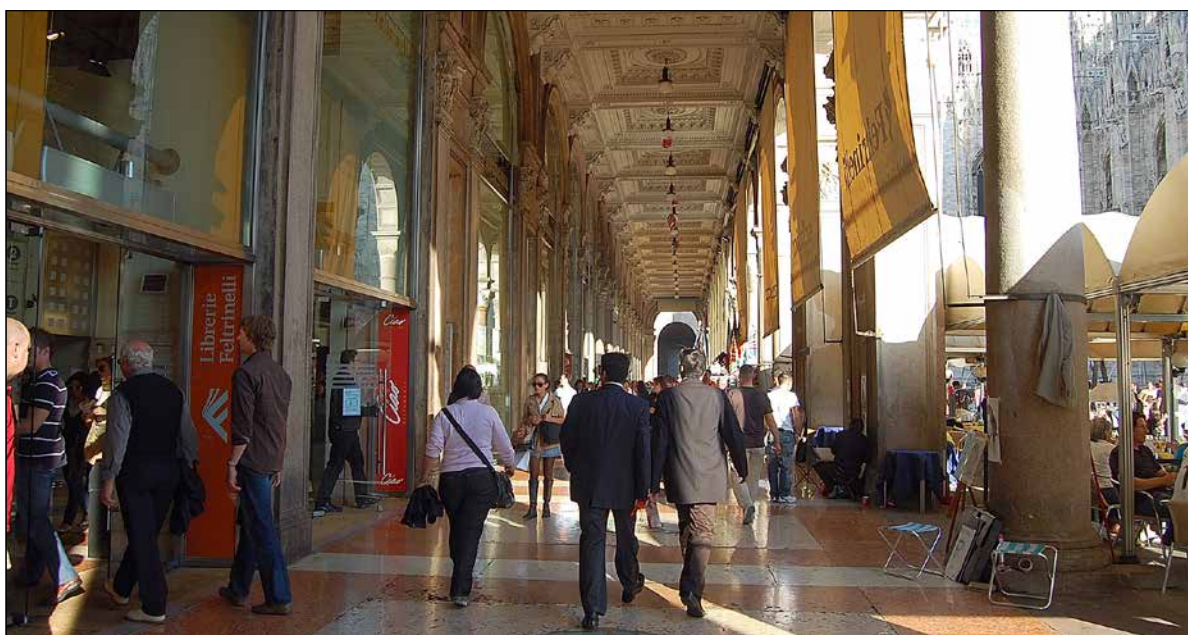
Fornisce numerosi chiarimenti in materia di tassazione applicabile, a partire dal 01.01.2014, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari.

A decorrere da tale data, infatti, sono entrate in vigore le modifiche apportate dal D.Lgs. n. 23 del 14.03.2011 (articolo 10) e dalla legge n. 147 del 27.12.2014 (articolo 1 comma 608). Le due disposizioni hanno mutato l'articolo 1 della Tariffa allegata al TUR, modificando in modo rilevante (tra le altre cose) le aliquote applicabili in materia di imposta di registro. Per effetto delle modifiche introdotte con il citato articolo 10, nonché dall'articolo 1, comma 609, della *legge di stabilità 2014,* sono previste tre aliquote di imposta nella misura rispettivamente del:

***9 percento** per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi;*

- ***2 per cento** per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis);*
- ***12 per cento** per i trasferimenti che hanno per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale*

l'imposta dovuta non può essere inferiore a 1000 euro.

Da ultimo, si segnala che l'articolo 26 del citato decreto-legge 12settembre 2013, n. 104, ha stabilito che *"l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200".*

A passeggio per Corso Vittorio Emanuele II

Il Centro Studi risponde

Box e quote di partecipazione

Vi scrivo per avere un vostro parere sul comportamento da tenere nel caso di un Condominio acquisito da poco.
Su questo Condomino insiste una servitù di passaggio a favore di 4 box, di cui 3 di proprietà dei miei condomini e 1 di un esterno. Questi 4 box partecipano alle spese di pulizia del passaggio per una quota fissa (1.000 €). Quota fissata in passato (così risulta) a forfait.
I 4 box non hanno quindi millesimi di nessun tipo e dalle prime indagini al catasto risulta che non appartengono al nostro Condominio/Mappale.
Domanda:
1) I titolari di una servitù di passaggio devono essere convocati in Assemblea?
2) Se si quando....in quali casi? Penso alla prossima Assemblea per approvazione consuntivo e preventivo.....se non si modifica la loro quota non basta la semplice comunicazione delle rate?
3) Il Condominio sta andando verso la decisione "di non convocare i titolari si servitù".

Risponde l'avv. Ermes Gallone

La circostanza che il condominio da Lei amministrato sia gravato da una servitù di passaggio a favore di quattro box sta ad indicare che essi non fanno parte del condominio.
La servitù di passaggio costituisce, infatti, un peso imposto su di un fondo per l'utilità di un altro fondo, appartenente a diverso proprietario, così come definita dall'art. 1027 del codice civile.
Al fine di determinare le modalità di esercizio delle servitù si deve ricorrere, innanzitutto, ad esaminare quanto contenuto nel titolo che è solitamente il regolamento contrattuale o gli atti di acquisto.
Qualora questo manchi o nulla specifichi, si farà riferimento alle norme del codice civile e per quanto riguarda la partecipazione alle spese all'art. 1069 c.c.
Consegue, pertanto, che i proprietari dei box non devono essere convocati alle assemblee non partecipando essi al condominio.
La partecipazione alle spese di pulizia determinata attualmente in € 1.000,00 può essere modificata da un accordo tra i proprietari dei due fondi (condominio e gruppo di 4 box) qualora dovesse ritenersi non più attuale oppure si potrà ricorrere al Giudice.

Applicazione tabella millesimale

La presente per formulare una richiesta di parere legale riguardante un Condominio che circa 20 anni fa è stato trasformato da autorimessa in singoli box. Il venditore si è mantenuto, negli atti di vendita, la proprietà del tetto piano con facoltà di costruire posti auto o box. Tale facoltà ad oggi non è stata mai esercitata anzi le manutenzioni ordinarie alla guaina di copertura sono sempre state sostenute dai Condomini perché così previsto negli atti. Adesso si parla di rifacimento di tutta la guaina, viste le condizioni, e quindi si parla di riparto della spesa secondo l'art. 1126 del CC. Il quesito è: visto l'obbligo di partecipare alla spesa per i 2/3 da parte del Condominio la spesa deve essere assunta in un'apposita Assemblea straordinaria, come è stato fatto? L'immobiliare non si è presentata, ovviamente, ma deve comunque sottostare a tale

delibera che indica anche l'impresa? Da ultimo il tetto pur essendo di proprietà esclusiva non risulta accatastato, anche se l'immobiliare si era presa l'impegno e non è neppure millesimato, quindi ai fini del riparto tale opera costa un po' di meno rispetto al dovuto, si può obbligare l'immobiliare a provvedere alla tabella millesimale? Al di là del riparto della spese inoltre sorge il problema per l'accesso al tetto in quanto proprietà privata: il condominio deve chiedere l'autorizzazione alla proprietà e questa si può rifiutare.

Risponde l'avv. Ermes Gallone

Nella esposizione dei fatti non è chiaro se la ripartizione della spesa per il rifacimento della guaina della copertura di proprietà della immobiliare che si è riservata il diritto di costruire posto auto o box, sia prevista o meno negli atti stante che viene da Lei affermato che le spese per la manutenzione ordinaria sono sempre state sostenute dai condomini "perché previsto negli atti".
Ovviamente qualora detti atti costituiscano convenzione che derogano alle norme di legge le relative disposizioni dovranno applicarsi anche se ipoteticamente, poco ragionevoli.
Dovendosi, invece, applicare l'art. 1126 del codice civile, la delibera che stanzia la spesa, individua l'impresa e ne prevede il criterio di riparto deve certamente essere assunta da una assemblea.
Le delibere assunte dall'assemblea di condominio sono vincolanti per tutti i condomini compresi i dissenzienti e gli astenuti e, pertanto, qualora non vengano impugnate da alcuno esse diventano esecutive con obbligo di provvedere al pagamento delle spese che andranno addebitate per un terzo alla Immobiliare, quale proprietaria della copertura, e per i due terzi a carico dei condomini sottostanti.
Se l'Immobiliare non provvede a predisporre alcuna tabella millesimale sarà necessario procedere con una azione giudiziaria.
Dovendosi ritenere che la necessità di dover rifare la guaina della copertura sia determinata dalla presenza di infiltrazioni nei locali box sottostanti, la immobiliare non può impedire l'accesso sia perchè l'opera è stata validamente deliberata da una assemblea e l'amministrazione è tenuto a dare esecuzione alla stessa e sia perchè non può impedire la riparazione di una parte comune che provoca danni.

Ai treni - Stazione Centrale di Milano

INDICI NAZIONALI DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI INDICE GENERALE

VARIAZIONI PERCENTUALI DEL MESE INDICATO RISPETTO ALLO STESSO MESE DELL’ANNO PRECEDENTE

ANNO	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
2004	+ 2,0	+ 2,2	+ 1,9	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,1	+ 1,8	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,7
2005	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,6	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,9	+ 2,0	+ 1,8	+ 1,9
2006	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,0	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,0	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,7
2007	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,4	+ 1,4	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,6	+ 2,0	+ 2,3	+ 2,6
2008	+ 2,9	+ 2,9	+ 3,3	+ 3,3	+ 3,5	+ 3,8	+ 4,0	+ 3,9	+ 3,7	+ 3,4	+ 2,6	+ 2,0
2009	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,0	+ 1,0	+ 0,7	+ 0,4	- 0,1	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,2	+ 0,7	+ 1,0
2010	+ 1,3	+ 1,3	+ 1,5	+ 1,6	+ 1,5	+ 1,3	+ 1,7	+ 1,5	+1,6	+1,7	+ 1,7	+ 1,9
2011	+ 2,2	+ 2,3	+ 2,5	+ 2,6	+ 2,6	+ 2,7	+ 2,7	+ 2,8	+3,0	+3,2	+ 3,2	+ 3,2
2012	+ 3,2	+ 3,3	+ 3,2	+ 3,2	+ 3,0	+ 3,1	+ 2,9	+ 3,1	+ 3,1	+ 2,7	+ 2,4	+ 2,4
2013	+ 2,2	+ 1,8	+ 1,6	+ 1,1	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,1	+ 0,8	+ 0,7	+ 0,6	+ 0,6
2014	+ 0,6	+ 0,5										

TABELLA DEL TASSO DEGLI INTERESSI LEGALI

ANNO	TASSO
Dal 19/04/1942 al 15/12/1990	5%
Dal 16/12/1990 al 31/12/1996	10%
Dal 01/01/1997 al 31/12/1998	5%
Dal 01/01/1999 al 31/12/2000	2,50%
Dal 01/01/2001 al 31/12/2001	3,50%
Dal 01/01/2002 al 31/12/2003	3%
Dal 01/01/2004 al 31/12/2007	2,50%
Dal 01/01/2008 al 31/12/2009	3%
Dal 01/01/2010 al 31/12/2010	1%
Dal 01/01/2011 al 31/12/2011	1,50%
Dal 01/01/2012 al 31/12/2013	2,50%
Dal 01/01/2014	1%